

## Bestemmingsplan 'Geerpark planherziening 1', '2<sup>de</sup> herziening exploitatieplan Geerpark' en besluit welstandsvrij Geerpark

### Nota zienswijzen en wijzigingen, behorend bij raadsbesluit van 7 juli 2015

Grenzend aan het dorp Vlijmen ligt een gebied van circa 48 hectare, waarop maximaal 800 woningen moeten verrijzen.

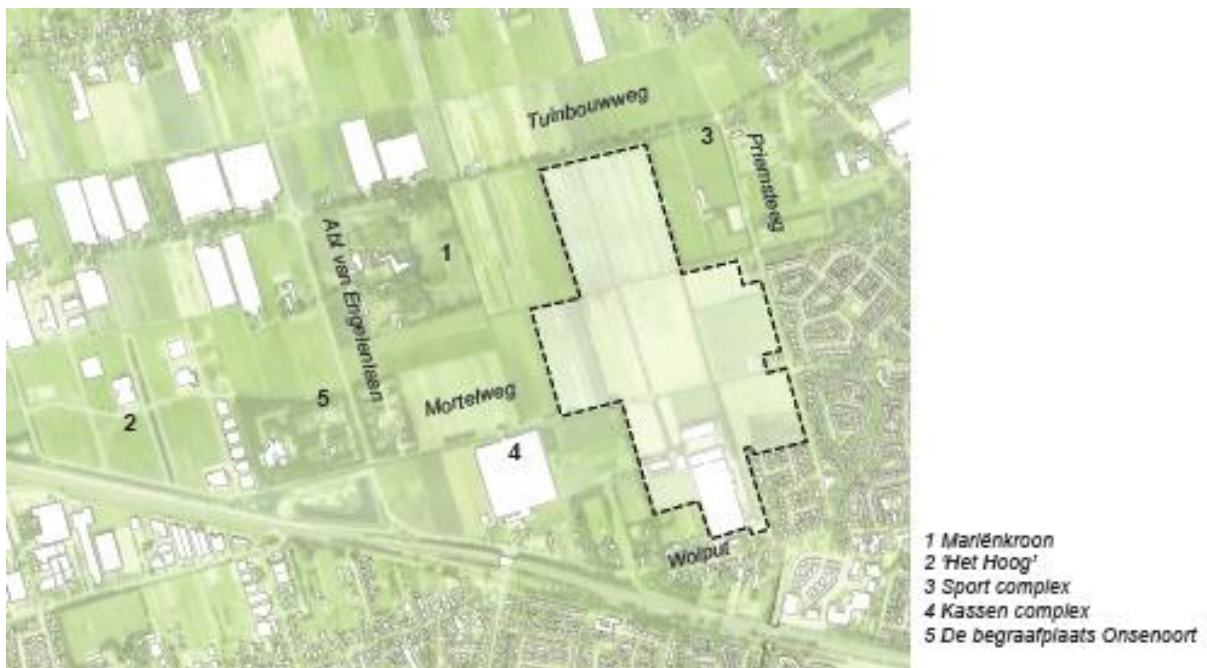
Het plangebied is begrensd door:

- de Tuinbouwweg in het noorden;
- de Priemsteeg en het sportcomplex in het oosten;
- de Wolput en de Mortelweg in het zuiden;
- de agrarische percelen ten oosten van de Abt van Engelenlaan en Mariënkroon in het westen.

Het bestemmingsplan heeft tot doel de nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. In het plan worden onder meer meegenomen: circa 800 woningen, waterslinger, openbare ruimte waaronder het centrale park. Het plangebied omvat ook de herontwikkeling van het Mommersteegcomplex.

Het exploitatieplan heeft tot doel kostenverhaal zeker te stellen en locatie- en faseringseisen te stellen voor het exploitatiegebied.

Gelet op de positieve ervaringen met welstandsvrij bouwen tot nu toe in Geerpark, is besloten tot het voornemen om het totale plangebied van Geerpark welstandsvrij te maken.



Globale begrenzing plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplan en het ontwerpbesluit over welstandsvrij bouwen lagen in de periode vanaf 26 maart 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. Gedurende 6 weken kon een ieder schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijze bekend maken bij de gemeente over het bestemmingsplan. Belanghebbenden konden zienswijzen indienen tegen het exploitatieplan. Ook kon gereageerd worden op het ontwerpbesluit over welstandsvrij bouwen.

Daarnaast zijn de benodigde stukken verzonden naar de overlegpartners voor vooroverleg in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Wij ontvingen 1 zienswijze. De zienswijze richt zich op het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplan en het voornemen om het plangebied welstandsvrij te maken.  
. In deze nota geeft het college formeel antwoord op de ontvangen reactie. Met de beantwoording van de reactie wordt de fase van het ontwerp afgesloten.

*Weergave zienswijze*

De planologisch relevante inhoud van de zienswijze is hierna in samengevatte vorm weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze, die niet nader worden genoemd, buiten beschouwing zijn gelaten. De reactie is in totaliteit beoordeeld.

*Ontvankelijkheidstoets*

De ontvangen zienswijze is binnen de hiervoor genoemde periode van de terinzagelegging ingediend. De zienswijze is ontvankelijk.

1.1.	Zienswijze R. van den Hurk/M.H.J. van Rooij, De Egel 6, Vlijmen	Beantwoording gemeente Heusden	Gevolgen voor besluit
a.	Verskil in perceel oppervlak/perceelgrootte van ons kavel in de brochure en het herziene exploitatieplan. Hoe verklaart u dit?	Het herziene exploitatieplan gaat uit van de perceelsgrenzen, zoals deze door het Kadaster zijn vastgesteld. De verkoopbrochure is overigens niet door de gemeente uitgegeven.	Geen.
b.	Wij willen nadrukkelijk stellen dat meer vrijheid geen invloed mag hebben op de hiervoor genoemde aspecten (Leefbaarheid, duurzaamheid en sfeer). Kunt u dit nader toelichten en beargumenteren?	<p>Het begrip 'leefbaarheid' is een subjectief begrip. Het begrip 'leefbaarheid' kan zich richten op fysieke factoren, zijnde de aanwezigheid van voorzieningen, maar ook op sociale factoren, de buurt, de sociale contacten etc. Elk individu kan de leefbaarheid van een kern verschillend ervaren/interpreteren, al naar gelang zijn persoonlijke behoeften. Of een woonomgeving leefbaar is hangt dus af van verschillende factoren. Het gaat daarom te ver om te stellen dat het verlaten van een aantal regels de leefbaarheid zou aantasten.</p> <p>De flexibiliteit, die met het verlaten van een aantal regels wordt beoogd, gaat niet over de duurzaamheidseisen die voor de wijk gelden. Ook het Masterplan blijft grotendeels gelden, zodat de sfeer van de wijk door het herziene bestemmingsplan niet wezenlijk zal wijzigen.</p> <p>Met het verlaten van een aantal regels wordt beoogd optimaal te kunnen inspelen op een continu veranderende marktvrage; economische en maatschappelijke omstandigheden en woonwensen.</p> <p>De ambitie is nog steeds om een duurzame woonwijk met een diversiteit aan woningen te realiseren. Dit kan worden bewerkstelligd doordat de gemeente en Woonveste een groot gebied in eigendom hebben en daarmee bepalen aan welke ontwikkelaar wordt verkocht. Daarmee hebben zij rechtstreeks invloed op het bouwprogramma dat een ontwikkelaar gaat realiseren.</p> <p>Ten tweede bevat het bestemmingsplan nog steeds regels die leiden tot een gevarieerd bouwprogramma:</p> <p>In het artikel 9 woongebied staat dat het aandeel aangebouwde woningen niet meer dan 60% mag bedragen.</p>	Geen.

		In de hoven mag gestapeld worden gebouwd (niet meer dan 10%). In de stroken mag geen gestapelde bebouwing plaatsvinden. Van de binnen het plangebied Geerpark te realiseren woningen moet minimaal 15% en maximaal 30% worden gebouwd als sociale huurwoning.	
c.	Wij willen uitdrukkelijk dat u zich uitspreekt, in (verifieerbaar) woord maar ook in daad (aanspreekbaar) voor een wijk die zich volledig ontwikkelt conform de uitgangspunten van het Masterplan en de daarin beschreven ambities en Beeldkwaliteitsaspecten.	In hoofdstuk 2 van de plandoelstelling is uiteengezet op welke onderdelen het bestemmingsplan flexibeler wordt en welke onderdelen ongewijzigd blijven. De globalere regeling past binnen de uitgangspunten van het masterplan.  Over de beeldkwaliteitsaspecten wordt de raad echter voorgesteld om de gehele wijk welstandsvrij te maken. Dit in navolging van zijn eerdere besluit om Morgen 1 en 2 welstandsvrij te maken. Dit heeft als gevolg dat bouwplannen niet meer worden getoetst op beeldkwaliteitsaspecten (materialisering en kleurgebruik).	Geen.
d.	Argumentatie en toetscriteria voor afwijkingen. De onderbouwing voor deze afwijking past naar onze mening niet meer in de huidige aantrekkelijke woningmarkt. Daarnaast vinden wij de civieltechnische kaders van dusdanige algemeenheid dat deze niet toetsbaar zijn. a. Kunt u aangeven wat de toets kaders zijn bij functionaliteit. b. Idem maar dan voor technisch uitvoerbaar c. Hoe onafhankelijk en verifieerbaar is de toets van het waterschap d. Kunt u aangeven wat de toetskaders zijn bij passend binnen de financiële kaders van het exploitatieplan?	Het afwijken moet gezien worden als een mogelijkheid, geen regel. De criteria zijn in het ontwerpexploitatieplan breed geformuleerd. Wij erkennen dat de termen functionaliteit en financiële toetsing nader geconcretiseerd moeten worden en wel als volgt:  Ad a: functionaliteit: de met de afwijking voorgestelde maatregel moet van dien aard zijn dat de maatregel geen afbreuk doet aan de kwaliteit en dat deze minimaal gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke maatregel. Het doel van de maatregel wijzigt niet, alleen kan de uitvoering op een andere manier plaatsvinden.  Ad b: het kader bij de technische uitvoerbaarheid is of, zoals hierboven bij 'functionaliteit' is aangevoerd, het alternatief kan worden uitgevoerd.  Ad c: de toets van het waterschap: het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen en besluiten voldoende rekening wordt gehouden met water en watervoorzieningen. Het waterschap beoordeelt deze watertoets in het kader van het vooroverleg bij een bestemmingsplan. Instemming van het waterschap is een randvoorwaarde om te kunnen concluderen dat de ontwikkeling van Geerpark ruimtelijk uitvoerbaar is. Het waterstructuurplan geeft de kaders voor deze toetsing.	In de 2 <sup>e</sup> herziening exploitatieplan worden de termen 'functionaliteit' en 'financiële toetsing' geconcretiseerd.

		<p>De reactie van het waterschap is integraal opgenomen bij het bestemmingsplan Geerpark en is openbaar ter beschikking gesteld. Het uit deze instemming resulterende Waterstructuurplan Vlijmen Noord is als bijlage bij het exploitatieplan vastgesteld. Het waterschap toetst hieraan (onafhankelijk) en de gemeente kan dit nagaan (verifieerbaar).</p> <p>Ad d: financiële toetsing: in het exploitatieplan staan bedragen voor de inrichting van de openbare ruimte. De maatregel die met de afwijking wordt uitgevoerd, moet binnen het beschikbare budget voor de oorspronkelijke maatregel kunnen worden gerealiseerd, dan wel dient overal een verwacht positief effect te hebben op de exploitatie (bijvoorbeeld door een betere verkoopbaarheid van de kavels). Met de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan worden gerealiseerde kosten overigens verantwoord.</p>	
e.	Kunt u bevestigen dat de waterslinter zoals deze in de oorspronkelijke plannen geschetst werd er inderdaad zal komen en op welke termijn deze gerealiseerd zal zijn.	<p>De waterslinter is, ten opzichte van het bestemmingsplan 'Geerpark' en exploitatieplan d.d. 26 september 2013, onveranderd gebleven. Financieel is rekening gehouden met de uitvoering van de waterslinter conform het waterstructuurplan.</p> <p>De waterslinter wordt niet in een keer gerealiseerd, maar in verschillende fases. De uitvoering van de waterslinter is gekoppeld aan de fasering van de woongebieden. Deze koppeling is ook in het exploitatieplan opgenomen.</p>	Geen.
f.	Ontheffingsbepalingen zijn vervangen door afwijkingsbepalingen. Kunt u aangeven wat dit exact betekent en welke gevolgen dit heeft in zowel procedurele als praktische (o.a. visuele en bouwtechnische) zin?	Het begrip 'ontheffing' is vervangen door het begrip 'afwijking'. Deze aanpassing komt voort uit de meest recente ruimtelijke ordeningsstandaarden en uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er zijn geen gevolgen in procedurele of praktische zin.	Geen.
g.	Aanpassing van woningbouwaantallen, zonder een onder- en bovengrens (marge) zal/kan een dusdanig negatieve	Het maximale woningaantal dat in Geerpark kan worden gerealiseerd blijft 800. Het maximale aantal voor de fasen 1 en 2 samen blijft 725 en voor fase 3 75 woningen. Alleen binnen deelfasen (1a, b en c en 2a, b en c) is	Geen.

	invloed hebben op de leefbaarheid van (delen) van het plangebied, dat dit een onacceptabele aanpassing is. Graag uw uitgebreide onderbouwing en argumentatie hierover.	<p>meer flexibiliteit in woningaantallen mogelijk. Bovendien gelden er nog enkele regels over de woningtypen (aaneengebouwd, sociale huurwoningen, gestapeld), zodat niet een eenzijdige bebouwing per fase kan ontstaan.</p> <p>Onduidelijk is waarom het aanpassen van woningbouwaantallen een negatieve invloed kan hebben op de leefbaarheid. Dit wordt in de zienswijze niet nader gemotiveerd.</p> <p>Met het schrappen van woningbouwaantallen per fase wordt beoogd optimaal te kunnen inspelen op een continu veranderende marktvrage; economische en maatschappelijke omstandigheden en woonwensen.</p> <p>Het begrip 'leefbaarheid' is een subjectief begrip. Het begrip 'leefbaarheid' kan zich richten op fysieke factoren, zijnde de aanwezigheid van voorzieningen, maar ook op sociale factoren, de buurt, de sociale contacten etc. Elk individu kan de leefbaarheid van een kern verschillend ervaren/interpreteren, al naar gelang zijn persoonlijke behoeften. Of een woonomgeving leefbaar is, hangt dus af van verschillende factoren. Het gaat daarom te ver om te stellen dat het loslaten van woningbouwaantallen per fase de leefbaarheid zou aantasten.</p>	
h.	Kunt u toelichten hoe de verdeling 'hoven' en 'stroken' is en waar deze eventueel afwijkt van de oorspronkelijke plannen.	De verdeling van hoven en stroken blijft ongewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan Geerpark. Het onderscheid tussen de hoven en stroken onderling (dus het verschil tussen hof en hof 2 en het verschil tussen stroken en stroken 2) is grotendeels losgelaten.	Geen.
1.2 Ambtshalve wijziging			
<u>Ambtshalve wijziging exploitatieplan</u>			
De afwijkingsbevoegdheid van het college wordt niet alleen toegepast op artikel 3 van het exploitatieplan (eisen voor werken en werkzaamheden), maar ook op artikel 2.2 (koppelingen). Dit zorgt ervoor dat er meer flexibiliteit ontstaat in de (volgorde van) uitvoering van werken en werkzaamheden. In de 2 <sup>e</sup> herziening exploitatieplan wordt artikel 5, lid 5 sub a gewijzigd van 'Het gestelde in artikel 3 mits:' naar: 'Het gestelde in artikel 2.2 en artikel 3 mits:'.			

Paragraaf 5.2.2.3 wordt als volgt aangepast:

Na '...van het exploitatieplan)' wordt toegevoegd: 'dan wel de regels over de koppelingen (artikel 2.2. van het exploitatieplan)'.

#### Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Onder 9.2.2. lid b: de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>.

Het gedeelte "voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak" wordt geschrapt.

Voor het mogelijk maken van patiowoningen wordt een regeling opgenomen (in afwijking van 9.2.5 onder d, 9.2.6 onder d, 9.2.7 onder d en 9.2.8 onder d alsmede voor de uit te werken bestemmingen):

1. de diepte van een patiowoning bedraagt maximaal 20 m;
2. de breedte van een patiowoning bedraagt maximaal 15 m;
3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 m, met dien verstande dat een dakopbouw van maximaal 36 m<sup>2</sup> tot een bouwhoogte van 7 m is toegestaan;
4. de oppervlakte van de patio bedraagt minimaal 25 m<sup>2</sup>.

Artikel 9.2.5 lid b.3 wordt geschrapt. Het betreft een regel over de maximale afstand van de voorste en achterste perceelsgrens (niet meer dan 17 meter).

In artikel 9.2.1. Hoofdgebouwen wordt een regel geschrapt over het vrijhouden van tenminste een van de zijstroken (over een breedte van 2 meter), voor wat betreft vrijstaande hoofdgebouwen.

Er zijn geen inhoudelijke verschillen tussen verschillende specifieke bouwaanduiding hof en hof 2. De specifieke bouwaanduiding hof 2 wordt daarom geschrapt (artikel 9.2.8). Hetzelfde geldt voor de specifieke bouwaanduiding stroken 2 (artikel 9.2.6). Deze wordt geschrapt omdat deze hetzelfde is als de specifieke bouwaanduiding stroken.

In de bestemming 'woongebied' (artikel 9) wordt een afwijkingsbevoegdheid, met objectieve normen, opgenomen over de maximale diepte en breedte van de hoofdgebouwen.

In artikel 18 'algemene gebruiksregels worden de foutieve verwijzingen onder 18.3.1. en 18.3.2. aangepast