

BIJLAGE 1



NOTA ZIENSWIJZE

Bestemmingsplan Kleine kernen, locatie Berghseweg Varselder

ZIENSWIJZE MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Kleine kernen, locatie Berghseweg Varsselder”.

Met ingang van 15 augustus 2010 heeft gedurende een termijn van zes weken voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan "Kleine kernen, locatie Berghseweg Varsselder", ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om tijdens die termijn zienswijzen ten aanzien van het plan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Op 24 augustus 2010 is aan Stichting Gemeenschapshuis Varsselder bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van een verenigingsgebouw tot gemeenschapshuis op het perceel Hoofdstraat 29a, Varsselder. Dit besluit is bekend gemaakt in de gemeentelijke rubriek van de Gelderse Post d.d. 1 september 2010. Tegen dit besluit is op 30 september 2010 één bezwaarschrift ontvangen. Blijkens de poststempel is dit bezwaarschrift op 29 september 2010 verzonden.

In het bezwaarschrift wordt op enkele punten ook ingegaan op het ontwerpbestemmingsplan "Kleine kernen, locatie Berghseweg Varsselder". Deze opmerkingen worden behandeld als een zienswijze in het kader van dit bestemmingsplan.

Gelet op de poststempel van 29 september 2010 is deze zienswijze tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Het realiseren van een gemeenschapshuis én het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie "Berghseweg" heeft een zodanige relatie met elkaar, dat hierna eerst een toelichting wordt gegeven op het integrale project, dat vanaf 2006 is gestart, om de kern Varsselder-Veldhunten een kwaliteitsimpuls te geven. Vervolgens zal daarna een samenvatting worden gegeven van de zienswijze en de reactie van de gemeente hierop. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

Voorgeschiedenis project "Kwaliteitsimpuls Varsselder-Veldhunten"

Om het dorp Varsselder-Veldhunten een kwaliteitsimpuls te geven is een project gestart waarbij de aandacht met name gericht is op

- het herinrichten van het sportcomplex, waarbij ook gekeken wordt naar het scheppen van woningbouwmogelijkheden,
- het realiseren van een dorpshart,
- het onderzoeken van mogelijkheden om te komen tot een gemeenschapshuis en
- het, uit oogpunt van verkeersveiligheid, herinrichten van de Hoofdstraat en enkele kruispunten.

Vanaf het begin van het project is samen met de toekomstige (hoofd-)gebruikers van het gemeenschapshuis opgetrokken. De volgende verenigingen hebben om die reden zitting in de projectgroep:

- Vereniging Dorpsbelangen Varsselder-Veldhunten
- Onze Lieve Vrouwe Gilde
- Voetbalvereniging G.W.V.V. en
- Stichting Sportbelangen Varsselder-Veldhunten.

Aan het begin van het traject heeft de projectgroep de volgende doelstelling geformuleerd:
Het voor langere tijd behouden van de leefbaarheid en het gemeenschapsgevoel van het dorp Varsselder-Veldhunten. Het realiseren van een exploitabel gemeenschappelijk dorpshuis en woningbouw staan daarbij centraal.

Vervolgens is in gezamenlijkheid gekeken naar locatie, programma van eisen, beheer en exploitatie en de kosten om de haalbaarheid van een gemeenschapshuis te bepalen.

Om tot keuzes te komen zijn door de projectgroep de volgende deelonderzoeken opgesteld:

- een ruimtelijk functioneel Programma van Eisen voor het gemeenschapshuis, dat als basis heeft gediend voor het ontwerp-bouwplan
- een analyse van locatie varianten
- een stedenbouwkundige visie t.b.v. potentiële locaties voor toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw
- een aanzet voor een beheerplan voor het gemeenschapshuis

Na intensief overleg, zowel binnen de projectgroep, als met de achterban van genoemde verenigingen, is binnen de gemeenschap van Varsselder-Veldhunten voldoende draagvlak voor het realiseren van een gemeenschapshuis door aan de bestaande accommodatie van de voetbalclub een uitbreiding te realiseren, zodat een gebouw ontstaat waar diverse verenigingen hun activiteiten kunnen uitoefenen.

Deze elementaire keuze heeft geleid tot de volgende stappen:

- door de projectgroep is een hoofdlijnenbegroting, bestaande uit een investerings- en exploitatiebegroting, vastgesteld. Deze begroting dient als basis voor het opstellen van een meerjarenbegroting, dat nodig is voor het aanvragen van overheidssubsidies. Op dit moment verkeert de opstelling in een eindfase.
- vanwege de toekomstige rol in het gemeenschapshuis zijn de statuten van de Stichting Sportbelangen Varsselder-Veldhunten gewijzigd en heeft deze Stichting een naamswijziging ondergaan: Stichting Gemeenschapshuis Varsselder-Veldhunten. Deze Stichting zal het eigendom van het nieuwe gemeenschapshuis verkrijgen en het beheer en exploitatie uitvoeren.
- de gemeente heeft de kans om de naastgelegen bedrijfslocatie "Van de Pavert" aan te kopen, aangegrepen om de ontsluiting van het toekomstig gemeenschapshuis en de bijbehorende parkeeraccommodatie op een adequate wijze te realiseren. Hiermee kan overlast in de Hoofdstraat tot een minimum worden beperkt. Deze aankoop werd mogelijk in verband met verplaatsing van het ter plaatse gevestigde bedrijf naar het bedrijventerrein in Ulft.

Tot zo ver de voorgeschiedenis.

Op dit moment loopt het vergunningentraject en wordt gewerkt aan het klaar maken van het bestek en de daarbij behorende tekeningen. Hoewel fondswerving al is gestart worden de aanvragen voor provinciale - en gemeentelijke subsidie voorbereid. De procedure voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming is gestart om daarmee de ontsluiting van het gemeenschapshuis en aanleg van parkeer ruimte mogelijk te maken. De verwachting is, dat in het voorjaar van 2011 met het bouwrijp maken kan worden begonnen. In deze periode zal ook de gronduitgifte plaatsvinden, zodat na de zomer 2011 woningbouw kan starten.

Samenvatting zienswijze

- a. het gemeenschapshuis wordt gezien als een prestige project, waarvoor ook de gemeente een financiële verplichting is aangegaan, dat als onverantwoord wordt beschouwd.

Reactie gemeente:

Zoals hierboven blijkt heeft de gemeente inderdaad een financiële verplichting aangegaan door de bedrijfslocatie aan de Berghseweg aan te kopen. Het bedrijfseconomisch belang heeft hierbij voorop gestaan omdat het aldaar gevestigde bedrijf ter plaatse geen verdere ontplooiingsmogelijkheden had. Bedrijfsverplaatsing ligt dan voor de hand hetgeen beantwoordt aan het gemeentelijk beleid dat bedrijven niet gesitueerd dienen te zijn binnen de bebouwde kom, maar op een bedrijfsterrein.

Dat met de aankoop ook op een adequate wijze in de ontsluiting van het te realiseren gemeenschapshuis en aanleg van een parkeeraccommodatie kan worden voorzien, is eveneens uit verkeers- en ruimtelijk belang te rechtvaardigen. De sportvelden worden nu vanaf de Hoofdstraat ontsloten via een smal toegangspad. Dit pad is uitsluitend toegankelijk voor voetgangers en fietsers, hetgeen het parkeerprobleem in de Hoofdstraat verklaart. Met de aankoop kan het te realiseren gemeenschapshuis worden ontsloten via het fietspad langs de Berghseweg door deze met 2,5 meter te verbreden. Via deze nieuwe ontsluiting kan het autoverkeer de parkeeraccommodatie bereiken, die op het onbebouwde gedeelte van het terrein Van de Pavert kan worden gerealiseerd.

- b. getwijfeld wordt aan de financiële gezondheid van de stichting gemeenschapshuis

Reactie gemeente:

T.b.v. het exploiteren van het gemeenschapshuis is de Stichting Gemeenschapshuis Varsselder-Veldhunten opgericht met als doel het maatschappelijk welzijn, cultuur en de volksgezondheid van

met name de inwoners van Varsselder-Veldhunten te bevorderen. In het bestuur van deze stichting zijn de hoofdgebruikers van het gemeenschapshuis vertegenwoordigd. Voor de exploitatie van het gemeenschapshuis is een sluitende hoofdlijnenbegroting, bestaande uit een investerings- en exploitatiebegroting, opgesteld. Daarin wordt uitgegaan van individuele inbreng van hoofdgebruikers. Deze hoofdlijnenbegroting heeft als basis gediend voor de opstelling van een meerjarige exploitatiebegroting. Het is aan het bestuur van de stichting over de jaarlijkse uitgaven en inkomsten verantwoording af te leggen.

- c. na realisering van het gemeenschapshuis wordt gevreesd voor parkeeroverlast in de Hoofdstraat.

Reactie gemeente:

De bestaande sportvelden worden nu nog ontsloten via een smal toegangspad vanaf de Hoofdstraat. Doordat op het complex zelf geen parkeermogelijkheden aanwezig zijn, parkeren bezoekers, indien ze met een auto komen, in de Hoofdstraat. In de praktijk komt dit er op neer, dat in de nabijheid van de toegangsweg naar het sportcomplex aan weerszijden van de Hoofdstraat wordt geparkeerd. Deze situatie wordt als hinderlijk ervaren.

Met een integrale benadering van de knelpunten, zoals die in Varsselder-Veldhunten worden ervaren, waarvan het parkeren in de Hoofdstraat er één is, streeft de gemeente naar een optimale toekomstige situatie. Door op het onbebouwde gedeelte van de aangekochte bedrijfslocatie een 75-tal parkeerplaatsen aan te leggen wordt een oplossing voor het parkeerprobleem beoogd.

- d. de aanleg van nieuwe parkeerruimte is afhankelijk van de bouw van nieuwe woningen. Afgevraagd wordt of daar, gelet op de situering aan een drukke verkeersweg, behoefte aan bestaat.

Reactie gemeente:

Zoals eerder aangegeven heeft de gemeente uit bedrijfseconomisch belang de bedrijfslocatie aan de Berghseweg aangekocht met als doel tot bedrijfsverplaatsing te komen en op een adequate wijze in de ontsluiting van het te realiseren gemeenschapshuis en de aanleg van een parkeeraccommodatie te voorzien. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging opgesteld. Om voor het betreffende plangebied tot een sluitende exploitatie te komen is gekeken op welke wijze de gronden verder zo efficiënt mogelijk kunnen worden herbestemd. Woningbouw ligt daarbij voor de hand, maar is niet bepalend voor de daadwerkelijke realisering van parkeerplaatsen.

Omdat al lang niet meer in Varsselder is gebouwd en volgens onderzoek een reële vraag is naar bouwkavels voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen, is in de exploitatie met een dergelijk woningtype rekening gehouden. De afzet van bouwkavels is echter in belangrijke mate afhankelijk van persoonlijke wensen en financiële mogelijkheden, waar de gemeente verder geen invloed op heeft.

- e. het vermoeden bestaat, dat het gemeenschapshuis in gebruik wordt genomen voordat een nieuwe parkeerruimte is gerealiseerd. De tijdelijke parkeeroplossing wordt als onvoldoende beschouwd.

Reactie gemeente:

Met het aanwijzen van een gemeentelijk casemanager voor het vergunningentraject wordt er naar gestreefd om verschillende procedures op elkaar af te stemmen. Desondanks kan het voorkomen dat bepaalde zaken vertragen waardoor dit niet lukt. Derhalve is onderzocht op welke wijze het parkeren kan worden opgelost voor het geval het gemeenschapshuis eerder in gebruik kan worden genomen dan de parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. In de directe nabijheid van het te realiseren gemeenschapshuis is de locatie rondom de molen de enige plek die daarvoor geschikt is. Derhalve is een plan opgesteld op welke wijze dit terrein daarvoor ingericht kan worden. Omdat dit een tijdelijke oplossing is, zal afhankelijk van de start en voortgang van de bouw van het gemeenschapshuis en het bouwrijp maken van de vml. bedrijfslocatie en realiseren van de parkeerplaatsen worden gezien in hoeverre van deze oplossing gebruik wordt gemaakt. Ingeval zich deze situatie voordoet zullen bezoekers van het gemeenschapshuis worden gewezen op de tijdelijke parkeerruimte. Ook dan zal blijken in hoeverre de beschikbare ruimte voldoende is.

- f. met verkoop van het bestaande gildegebouw verdwijnt ook de locatie waar jaarlijks de kermis wordt gehouden. Indien nog geen nieuwe parkeerruimte is gerealiseerd is nog geen vervangende locatie voorhanden. Afgevraagd wordt waar de kermis dan wordt gehouden.

Reactie gemeente:

Het realiseren van een gemeenschapshuis beoogd ondermeer alle (verenigings-)activiteiten te bundelen onder één dak. Daartoe behoren ook de activiteiten die op dit moment in het gildegebouw "De Tent" plaatsvinden. In verband daarmee staat het gildegebouw op dit moment te koop. Bij dit gebouw vindt ook jaarlijks de kermis plaats. Ook deze activiteit zal worden verplaatst naar het nieuwe gemeenschapshuis. Dat kan eerst gebeuren wanneer het gemeenschapshuis voor gebruik gereed is en de daarbij behorende parkeeraccommodatie is gerealiseerd. Bij de verkoop van het bestaande gildegebouw zal daarmee rekening moeten worden gehouden, hetgeen vastgelegd kan worden met het opnemen van een clause in het verkoopcontract.

Conclusie voor het bestemmingsplan:

Wij stellen voor geen wijziging in het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.