

**Reactienota inspraakronde
voorontwerpbestemmingsplan
Zuidmaten oost woonwijk**

Reactienota inspraakronde voorontwerpbestemmingsplan Zuidmaten oost woonwijk.

In de periode 7 oktober- 4 november 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan Zuidmaten oost, woonwijk, voor een ieder voor inspraak ter inzage gelegd.

Op 13 oktober is er een informatiemiddag/avond geweest.

Van de infoavond is een verslag gemaakt. De daar ingebrachte mondelinge reacties zijn in het verslag van die avond meegenomen. Op deze reacties is van gemeentewege ook al direct een eerste antwoord gegeven. Daarnaast zijn nog andere schriftelijke reacties ingediend.

Uitgangspunt bij de beoordeling van deze inspraakreacties is de vraag of er binnen het voorontwerpbestemmingsplan zodanige fouten of keuzes zijn gemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan op die onderdelen minimaal zou moeten worden heroverwogen en wellicht zou moeten worden aangepast.

Vandaar dat er geen standpunt wordt geformuleerd in dit stadium over de letterlijke tekst/inhoud van de zienswijzen maar dat een en ander conform het weergegeven toetsingskader aan de orde wordt gesteld.

De reacties worden dan ook met steekwoorden en/of in een samenvatting weergegeven.

Met (vertegenwoordigers van) een groot deel van de indieners van zienswijzen heeft een gesprek plaatsgevonden. Hierbij zijn argumenten over en weer gewisseld en is van beide kanten op een positieve wijze gezocht naar een oplossing van de geschetste aandachtspunten. In het overgrote deel van de zienswijzen heeft dit geleid tot overeenstemming.

Nadrukkelijk moet worden opgemerkt dat hieronder een voorstel gedaan wordt over de mogelijke inhoud van de reactie op de zienswijzen. Dit voorstel is door de stuurgroep project dorpsontwikkeling Den Ham gedaan in de richting van B en W.

Het is aan B en W om hierop een nadere beslissing te nemen.

Het definitieve standpunt van B en W zal te samen met deze reactienota aan de indieners van de zienswijzen worden verstuurd..

Er zijn 68 reacties (excl. het inspraakverslag) binnengekomen.

1. 40 identieke zienswijzen xxxxxxxxxxxxxxx;
2. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
3. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
4. xxxxxxxxxxxxxxx,
5. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
6. Holtjer en Klaren namens xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
7. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
8. xxxxxxxxxxxxxxx
9. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
10. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
11. xxxxxxxxxxxxxxx
12. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
13. xxxxxxxxxxxxxxx
14. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
15. xxxxxxxxxxxxxxx
16. xxxxxxxxxxxxxxx
17. 4 identieke reacties xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
18. xxxxxxxxxxxxxxx.
19. Inspraakverslag 13 oktober 2011;

Ad 1.- 40 identieke zienswijzen.

- a.strijd met schriftelijke toezegging portefeuillehouder over inrichting van speelterrein, grenzend aan de vijver, in kader bouwvergunning Brinkstede;
- b.meer gedetailleerde verbeelding in kader rechtszekerheid over toekomstige inrichting gebied;
- c.handhaving groenstrook bevordert sociale duurzaamheid;
- d.opheffen speelterrein verplaatst het spelen naar de openbare weg; hierdoor onveilige situatie;
- e.verstedelijking dorpse gebied door intensivering bebouwing langs de vijver;
- f.stedenbouwkundige opzet zuidmaten en zuidmaten oost sluiten niet op elkaar aan als het gaat om de randen van het gebied (Max. goothoogte 3 mtr in zuidmaten en 6 meter in Zuidmaten Oost.

Reactie:

Ad a. Al tijdens de inspraakavond is geprobeerd duidelijk te maken dat er geen bekendheid was met in een eerder instantie gedane toezegging van bestuurders; dit gegeven met de daarbij behorende correspondentie is eerst tijdens de start van de inspraak boven tafel gekomen.

Vanaf de eerste inrichtingsschetsen van zuidmaten oost woonwijk is er sprake geweest van woonbebouwing direct ten noorden van het wandelpad door de vijver naar Zuidmaten 2. Op de eerste inrichtingsschets is dit met 2 vrijstaande woningen aangegeven.

Eerst nadat de totale exploitatie op detailniveau was doorgerekend werd duidelijk dat het maximale moest worden gedaan om ook in deze nieuwe woonwijk tot aanvaardbare grondprijzen te komen.

Dit betekent dat op alle terreinen alles tegen het licht is gehouden.

Niet alleen werd gekeken naar mogelijkheden om tot kostenreductie te komen maar ook werd gekeken naar een mogelijke toename van de hoeveelheid uitgeefbare bouwgrond.

Niet alleen rekening houdend met de geldende bestemming van het huidige speelterrein(woongebied), maar ook met de in stedenbouwkundig opzicht alleszins aanvaardbare situatie, bestonden er geen relevante bezwaren om hier woningen te projecteren.

Dit spreekt des te meer omdat de hoeveelheid groen/speelgroen in het totale gebied Zuidmaten in ruim voldoende mate aanwezig is.

De toezegging die door de toenmalige portefeuillehouder is gedaan weegt inderdaad zwaar.

Het ligt dan ook in de rede om hieraan in beginsel tegemoet te komen.

Echter enige kanttekeningen zijn op hun plaats.

Enerzijds bestaat er onduidelijkheid over de tekeningen behorende bij de eerder genoemde toezegging. De bij de stukken gevoegde tekening geeft een schaal van 1 op 200. De daarbij behorende maten stroken niet met de werkelijkheid, als afgegaan wordt op de ligging van het wandelpad.

Ook is het de vraag in hoeverre (deels) kan worden teruggekomen op eerder gedane toezeggingen vanuit financiële overwegingen in combinatie met in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbare situaties.

Het antwoord op die vraag is dat de toezegging prevaleert tenzij het absoluut duidelijk en noodzakelijk is dat hiermee de haalbaarheid van het bestemmingsplan in het geding is.

Er blijkt dan op de totale exploitatie een tekort te ontstaan van circa € 80.000,- Verrekening in de m2 prijzen betekent maximaal een verhoging van de grondprijs over alle categorieën van 2 tot 3 euro per m2. Dit moet nog exact worden berekend.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat Ben W en Raad bij de vaststelling van het ontwerpplan van oordeel zijn dat de berekende grondprijs niet aanvaardbaar voor de kern Den Ham wordt geacht.

In dat geval is heroverweging van de bebouwing op het speelterrein aan de orde.

Bespreking van dit onderdeel met een afvaardiging van de bewoners leverde overeenstemming op over handhaving van het speelterrein vanaf globaal de eerste bocht in het trottoir, gerekend van Brinkstede, in een rechte lijn in noordelijke richting naar de westkant van de weg aan de oostzijde van het gezondheidscentrum. Het speelterrein wordt aan de oostzijde begrensd door een 2 a 3 meter brede groenstrook. De aanwezige kastanjabomen worden gehandhaafd, zij het dat de meest oostelijk

gesitueerde boom binnen het gebied dient te worden verplaatst in westelijke richting. De huidige middelste boom wordt opgenomen in de groenstrook.

Ad b. Ten aanzien van de opmerking om een gedetailleerdere verbeelding op te nemen uit oogpunt van rechtszekerheid moet worden opgemerkt dat hieraan ten dele tegemoet kan worden gekomen. Enerzijds door het speelveld als zodanig te gaan bestemmen en anderzijds door een groot deel van de toekomstige bebouwing langs de rand van de vijver in Zuidmaten oost van een goothoogte te voorzien zie spoort met de aangrenzende regeling in Zuidmaten 1.

In het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is dit op de afbeelding op pag 7 aangegeven.

Dit in combinatie met de weergave op de verbeelding van de parkeerterreinen/buurtvoorziening legt voldoende kader voor de ontwikkeling van de woonwijk vast en biedt voldoende rechtszekerheid voor de aangrenzende wijken.

Hierbij moet worden bedacht dat het beeldkwaliteitsplan al geruime tijd in ontwerp aanwezig is. Dit plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld en biedt als onderdeel van de welstandsnota een duidelijk kader voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Op deze wijze kan er geen onduidelijkheid ontstaan over de te verwachten kwaliteit en invulling van het bestemmingsplan Zuidmaten oost.

Ad c. , d. en e. Behoeven geen verdere bespreking omdat al is geconcludeerd dat het speelterrein zal worden gehandhaafd.

Ad f. Hierop is bij de reactie bij b. al ingegaan. De strook langs de vijver zal voor een groot deel qua goothoogte worden aangepast. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor de woningen die worden opgericht langs de kade bij het nieuw aan te leggen deel van de vijver. Zie hiervoor pag 7 van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

2. Zienswijze xxxxxxxxxxxxxxxx.

- behoud groenstrook c.a. conform eerder toezeggingen portefeuillehouder;
- b. behoud speelveld op huidige locatie;
- c. Behoud groenstrook langs gehele vijver i.v.m. afbreuk karakter vijver; waardedaling woningen en strijdigheid met geschetst beeld gemeente;
- d. onderzoek naar alternatieve ontwikkelingsplannen in lijn met afspraken 2002 met minder impact huidige bewoners, betere aansluiting bij de vraag en herziening kostenstructuur.

Reactie:

Ad a. en b. Korthedshalve moge worden verwezen naar wat is opgemerkt bij de behandeling van de eerste zienswijze onder a.

Ad c. Behoud van de gehele groenstrook langs de vijver is niet aan de orde; dit zorgt voor een nog hoger percentage openbaar groen c.q. een lager percentage uitgeefbare grond.

Dit is van groot belang voor de grondprijs.

Daarnaast vormt de invulling zoals steeds is aangegeven als het ware het stedenbouwkundige hart van de nieuwe woonwijk.

Voor wat betreft een eventuele waardedaling voor de woningen (als die al aan de orde is) wordt geen ruimtelijk argument aangevoerd op basis waarvan een eventuele plaanpassing aan de orde zou zijn. Eventuele compensatie voor waardevermindering kent een zelfstandige andere procedure.

Ook is er geen strijdigheid met het door de gemeente geschetste beeld voor de toekomstige invulling van het gebied Zuidmaten.

Bij de verkoop van de kavels was bekend dat er op het gebied achter de vijver een nieuwe woonwijk zou ontstaan. Hiervoor waren al gronden aangekocht.

Hoe deze invulling zou gaan plaatsvinden was niet bekend. Ook was er op dit onderdeel nog geen sprake van een vaststaande visie op basis waarvan uitspraken zouden kunnen worden gedaan.

Ad d. Onderzoek naar alternatieve ontwikkelingsplannen is niet meer aan de orde. Dit heeft in het voortraject plaatsgevonden en is voor een belangrijk deel het gevolg van de door de gemeenteraad vastgestelde visie over sociale duurzaamheid in de nota "veuruut wijj mut weerumme".

De impact voor de huidige bewoners is gelet op de toezegging over handhaving van het speelterrein niet aan de orde. Daarnaast moet worden geconcludeerd dat de in het plan aangegeven

onderverdeling van de diverse bebouwingscategorieën goed aansluit bij de vraag. Hierover bestaat een duidelijk en actueel inzicht. Vraag en aanbod komen goed met elkaar overeen.

Er heeft een gesprek met xxxxxxxxxxxxxx plaatsgevonden waarin hij zijn bezwaren nader heeft toegelicht. In combinatie met de bij ad 1. weergegeven mogelijke oplossing een groot deel van de problemen zijn verdwenen.

Daarnaast is xxxxxxxxx ten aanzien van onderdeel c. van mening dat het aan de noordkant van de vijver gelegen voetpad met de direct ten zuiden daarvan gelegen groenstrook moet worden gehandhaafd tot aan de dam door de vijver. Dit is toegezegd. Het lag overigens ook in het voornemen om dit zo te doen. Echter op de verbeelding was dit niet aangegeven.

Het is de vraag of dit op de aan te passen verbeelding expliciet aan de orde dient te komen. Op de inrichtingsschets staat een en ander wel aangegeven. In combinatie met de schriftelijke reactie van B en W op de zienswijze zou dit voldoende moeten zijn.

Ad 3. Zienswijze xxxxxxxxxxxx.

Reactie:

Met xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx is een gesprek gevoerd als vertegenwoordiger van de bewoners ad 1. Voor wat betreft de hoofdlijnen van de onderdelen 1,2,3,4,6 en 7 mag worden geconstateerd dat die overeenkomen met de argumenten zoals genoemd bij de 40 identieke zienswijzen. Voor wat de beantwoording betreft moge daarnaar korthedshalve worden verwezen.

Als aanvullend argument wordt aangegeven dat door de gefaseerde aanleg de druk op de omliggende groenvoorzieningen alleen maar groter wordt. De groenbuffer kan deze druk opvangen waardoor de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Doordat in feite al is geconstateerd dat het huidige speelterrein conform de toezegging zou moeten worden behouden behoeft dit argument geen inhoudelijke bespreking meer.

Ad 4. Zienswijze xxxxxxxxx.

Reactie:

Met xxxxxxxxxxxx is een gesprek gevoerd als vertegenwoordiger van de bewoners ad 1.

Voor wat betreft de hoofdlijnen van de onderdelen 1,2,3,4,5,6 en 7 mag worden geconstateerd dat die overeenkomen met de argumenten zoals genoemd bij de 40 identieke zienswijzen en het aanvullende argument bij de zienswijze ad 3. Voor wat de beantwoording betreft moge daarnaar korthedshalve worden verwezen.

Als aanvullend argument wordt aangegeven dat de belangen in financieel opzicht worden geschaad omdat de verwerving van het huisperceel duurder was als gevolg van de betere ligging t.o.v. het openbaar groen. Door de bouw van 5 extra woningen op dit openbaar groen vindt deze financiële schade plaats.

Zoals al is geconstateerd wordt het huidige speelterrein conform de toezegging gehouden. Hierdoor is geen inhoudelijke bespreking meer nodig, behoudens voor zover wordt geconstateerd dat het hier om de bouw van 5 extra woningen zou gaan. De toezegging heeft betrekking op een strook grond waarop 3 a 4 woningen waren geprojecteerd. Voor wat betreft de financiële schade moet worden opgemerkt dat dit ruimtelijke relevantie ontbeert. Voor dergelijke argumenten gelden andere procedures.

Ad 5. Zienswijze xxxxxxxxxxxx.

- privacyvermindering door nieuwe bewoners achter huisperceel.
- Mogelijke klachten over kraaien hanen

Reactie:

xxxxxxxxxxxxx heeft bij de vaststelling van de structuurvisie zuidrand Den Ham in 2010 al schriftelijk bij de fractievoorzitters zijn argumenten kenbaar gemaakt.

Ook in een gesprek met ambtelijke medewerkers eind maart 2011 is een en ander uitgebreid aan de orde geweest. Dit heeft vervolgens nog geresulteerd in een brief aan hem d.d. 20 april jl.

Met xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx is eveneens een gesprek gevoerd. Hierin zijn over en weer de standpunten verduidelijkt.

In grote lijnen komt het erop neer dat het op zijn minst twijfelachtig is of er bij het houden van circa 50 hanen en de nodige kippen nog sprake is van een hobbymatig houden van dieren. De huidige bestemming staat in ieder geval geen bedrijfmatige uitoefening toe.

De bestemming van de woning van xxxxxxxxxxxxxxxx is "karakteristieke woondoeleinden".

In relatie tot de nieuwe woonwijk betekent een en ander ook dat het houden van deze dieren nu al wordt bepaald door de APV. (artikel 4.7.1.a). Op basis van dit artikel mogen dieren geen (geluids)overlast veroorzaken.

De mate waarin deze overlast veroorzaken voor de omgeving is (nu al) mede bepalend voor een eventueel optreden van gemeentewege. Vanwege de mogelijke effecten die deze hanen op de nieuwe woonwijk kunnen hebben, moet het belang van het houden van sierhanen worden afgewogen tegen het belang van het ongestoord woongenot van de huidige en toekomstige bewoners c.q. het zodanig afstand in acht nemen van nieuwe bebouwing dat er daarvoor geen effecten optreden.

Na afweging van alle argumenten moet worden geconcludeerd dat het ongestoord woongenot van de gehele omgeving als een hoger belang moeten worden ingeschat.

Dit geldt eveneens voor mogelijke financiële consequenties van een zonering o.i.d. Een en ander betekent concreet dat er geen voorstellen worden gedaan om met de uitoefening van de hobby rekening te houden.

Ten aanzien van de privacyvermindering constateert xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dat dit mogelijk leidt tot waardevermindering van het perceel. Hij geeft aan dat hiervoor compensatie kan plaatsvinden. Los van de vraag of er daadwerkelijk waardevermindering plaatsvindt, ontbeert deze vraag ruimtelijke relevantie en zal bij een concreet afzonderlijk verzoek te zijner tijd aan de orde komen.

Ad 6. Zienswijze Holtjer en Klaren namens 9 adressen xxxxxxxxxxxx.

De inspraakreactie is erop gericht om het speelveld/de groenvoorziening aan de Blesdijk in stand te houden. Concreet betekent dit om de bouw van (zes)woningen ter plaatse van het speelveld in het ontwerpbestemmingsplan te laten vervallen en een geschikte bestemming voor het speelveld op te nemen. De argumenten hiervoor worden gevonden in onbehoorlijk handelen door geen rekening te houden met een zwaarwegende toezegging van een bestuurder om het speelveld te behouden; in onzorgvuldig handelen om op een ondoorzichtige wijze een planologische wijziging door te voeren van de bestemming groen naar de bestemming woongebied en geen rekening te houden met de belangen van de bewoners Brinkstede in relatie tot het speelveld.

Reactie:

Ten aanzien van de eerder gedane toezeggingen van een bestuurder, moge korthedshalve worden verwezen naar wat hieromtrent bij 1. is opgemerkt.

Met vertegenwoordigers van deze zienswijze is een gesprek gevoerd. Als de oplossing zoals hiervoor onder ad 1 is opgenomen wordt verwezenlijkt, zijn de bezwaren weggenomen.

Als wordt besloten tot handhaving van het speelveld, dient een overeenkomstige bestemming in dit ontwerpbestemmingsplan te worden opgenomen.

7. Zienswijze xxxxxxxxxxxx.

De stoep is onveilig omdat deze op het zelfde niveau van de weg wordt geplaatst.

Reactie: Zoals uit het conceptbeeldkwaliteitsplan blijkt ligt het in de bedoeling de vormgeving te laten plaatsvinden op de manier zoals die bij de Brink en directe omgeving al is uitgevoerd. Hier werkt het in de praktijk al geruime tijd naar tevredenheid. Hierbij komt nog dat er voor de woonwijk nog aanvullende specifieke verkeersmaatregelen worden genomen (30 km).

Ad 8. Zienswijze xxxxxxxxxx.

Rekening houden met starterswoningen voor jonge stellen of alleenstaanden.

Reactie: het plan voorziet in de mogelijkheid om starterswoningen te bouwen. Niet alleen wordt er daarmee rekening gehouden via de lijn van de verlaagde grondprijzen maar ook met de verkaveling waardoor deze woningen zijn voorzien van gemiddeld kleinere kavels.

Daarnaast wordt momenteel onderzocht in hoeverre de bouw van appartementen voor jongeren in het kantoor van Roelofs tot de mogelijkheden behoort.

Ad 9 tot en met 16. Zienswijzen ingediend tijdens de informatieavond door diverse personen.

Reactie: Deze zienswijzen zijn soortgelijk en komen er in grote lijnen op neer dat er bezwaar bestaat tegen de opheffing van het speelveld ten gunste van 4 extra woningen. Voor wat betreft de reactie moge korthedshalve worden verwezen naar de reactie op de zienswijze 1.

Ad 17. Zienswijze bewoners xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Er wordt de aanbeveling gedaan om de uitbreiding van de vijver te verplaatsen naar de bouw kavels zoals die op het speelterrein zijn geprojecteerd. Hierdoor wordt uitzicht Brinkstede verbeterd.

Reactie: de verplaatsing van de uitbreiding vijver naar het huidige speelterrein grijpt fors in in de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan. Vooral de kade ter plaatse van de uitbreiding in combinatie met de ontsluitingsweg direct langs de vijver ten zuiden van de uitbreiding schept een hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit die teloor zou gaan bij verplaatsing van de vijver.

Hierbij komt nog, en dit is in het licht van de andere zienswijzen niet onbelangrijk, het is strijdig met de door een in eerder instantie gedane schriftelijke toezegging om een zodanig beplantingsplan en bestemming op het speelveld te creëren dat bepaalde zichtlijnen op de Brinkstede zouden worden verzacht.

Het overleg dat is gevoerd met de vertegenwoordigers onder 6. Heeft geleid tot een voorstel voor een oplossing. Deze oplossing is voor de bewoners van deze zienswijzen ook aanvaardbaar.

Ad 18. Zienswijze xxxxxxxxxx.

Gevraagd wordt om de ontsluitingsweg ter hoogte van Schapendijk zodanig te voorzien van eenrichtingsverkeer dat hierdoor 's avonds geen overlast van licht auto's wordt ondervonden.

Reactie: De ontsluiting van de woonwijk vindt plaats op 5 plekken. De ontsluiting ter hoogte van Schapendijk 1 vindt feitelijk plaats voor circa 25 percelen. Dit betekent circa 100 verkeersbewegingen verspreid over 24 uur. Hierdoor is er slechts sprake van een minimale overlast.

Daarnaast is wellicht enige verschuiving van de aansluiting op de Schapendijk mogelijk zodat mogelijke overlast geheel zou verdwijnen.

Op het moment van verdere detaillering van het nader uit te werken gebied (naar de verwachting van dit moment over 8 tot 10 jaren) zal hiernaar op detailniveau worden gekeken.

19. Inspraakverslag.

De vragen zoals die zijn gesteld op de inspraakavond zijn alle direct voorzien van een mondelinge reactie. Voorgesteld wordt deze reactie over te nemen en daar waar de vragenstellers bekend zijn hen dit schriftelijk mee te delen. Ten aanzien van onderdeel 7 moet worden opgemerkt dat de concrete invulling van de erfafscheiding met de binnenterreinen al heeft geleid tot een schriftelijke toezegging om hierop in overleg te treden op het moment dat een en ander aan de orde komt.