

Nr.	2014/20
Onderwerp	Besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Zonnekamp West"

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2014, nr. 2014/20;

gelet op artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Zonnekamp West",
2. het bestemmingsplan "Zonnekamp West" met inachtnaam van de Nota van Zienswijzen en overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding, en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met nummer NL.IMRO.1773.BP2012003012-0301, gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

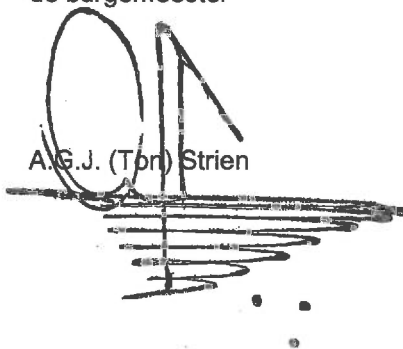
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 10 maart 2014.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Dursema

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

Nota zienswijzen Bestemmingsplan Zonnekamp-West

Het ontwerpbestemmingsplan Zonnekamp-West heeft ter inzage gelegen vanaf 21 november 2013 tot en met 1 januari 2014. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Hieronder worden de zienswijzen behandeld en van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding bestaat om het bestemmingsplan aan te passen en om de gemeenteraad voor te stellen om het plan gewijzigd vast te stellen.

Naam indieners	Zienswijzen	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Bestuur vereniging Vriendenerf	De vereniging verzoekt om het alsnog mogelijk te maken om 12 in plaats van 11 woningen te kunnen bouwen. Het argument is dat het noodzakelijk kan worden om een extra woning te bouwen gelet op de ambitie om zeer duurzaam te bouwen en om de exploitatie rond te krijgen. Het concrete verzoek is tevens om maximaal 4 woningen aaneengesloten te kunnen bouwen. Het maximaal toegestane bouwoppervlak zoals genoemd in het ontwerpplan kan gehandhaafd blijven.	In oorsprong bestaat het Vriendenerf uit 4 blokjes van 3 eenheden met 11 woningen en een gemeenschappelijke ruimte. Het verzoek komt neer op 4 blokjes van 3 wooneenheden en één vrijstaande gemeenschappelijke ruimte. De grootte van de individuele woningen varieert. De ruimtelijke impact van dit verzoek is gering omdat men blijft binnen het maximaal te bebouwen oppervlak dat niet groter is dan op grond van het oude bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. De blokjes worden niet massaal. De extra parkeergelegenheid voor de ene woning (norm 1,5) kan makkelijk worden opgenomen in het terrein. Bovendien is geen sprake van significante toename van verkeersbelasting. Er bestaat geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het verzoek.	Ja
Bewoners Ringmus	A. Het bevreemdt dat de plannen voor Vriendenerf worden meegenomen in de actualisatie van plan Zonnekamp. B. Volgens het geldende bestemmingsplan mogen 6 vrijstaande woningen worden gebouwd. Het nu voorliggende plan betekent dit toename van het bouwvolume en verkeer en daarmee verlies aan kwaliteit van de leefomgeving.	A. Aan het begrip actualisatie kleven geen beperkingen om een niet bebouwde vlek mee te nemen in de procedure. Bovendien was het concrete initiatief van Vriendenerf al bekend vóór het verstrijken van de 10-jaars termijn. Daarom ligt het in de rede om 'die actualiteit' gelijk mee te nemen. B. De toename met 5 tot 6 woningen voor senioren leidt niet tot verlies aan kwaliteit van de leefomgeving. Het blijft een gebied met veel groen en kleinere en lagere woningen (één laag met kap) met, per woning, ca. 500 m ² grond. Het totale bouwvolume in m ³ zal daarom nauwelijks toenemen.	

K1.010418.

	<p>C. Wat gaat er gebeuren als het plan strandt? Gaat dan het bestemmingsplan uit 2001 weer gelden of zou dan een vergunning kunnen worden verleend voor 3 rijtjes van 4 standaard woningen?</p> <p>D. Wordt het aantrekkelijke beeld uit de informatiefolder van Vriendenerf gerealiseerd? Welke kwaliteitseisen stelt de gemeente en worden deze afgedwongen.</p> <p>E. Het bestemmingsplan is te flexibel en geeft minder zekerheid aan direct omwonenden.</p> <p>F. Bijgebouwen kunnen direct aan de Ringmus worden gesitueerd, pal voor onze woningen. Wij zouden graag zien dat de bijgebouwen worden opgenomen in de hoofdgebouwen of daaraan vast worden gebouwd. E.e.a zou geregeld moeten worden in een inrichtingsplan voor het perceel en een aparte bijgebouwenregeling voor het Vriendenerf.</p> <p>G. De gemeente heeft de voorontwerpfase (inspraak) overgeslagen, waarmee wij genoodzaakt zijn om eventueel beroep aan de tekenen bij de Raad van State. Wij krijgen het gevoel dat de gemeente deze ontwikkeling erdoor wil drukken.</p>	<p>C. Als het plan strandt, kunnen 12 woningen worden gebouwd, maar ook minder als daaraan behoefte bestaat. Gelet op punt 'B' kunnen we niet over 'standaard' spreken gelet op het grote grondoppervlak.</p> <p>D. De folder van de vereniging Vriendenerf geeft aan hoe zij denken over de inrichting. De gemeente stelt, gelijk aan elders, geen eisen aan de inrichting van de eigen grond.</p> <p>E. De nu voorgestelde wijze van enigszins flexibel bestemmen leidt nauwelijks tot verlies aan rechtszekerheid. De maximale hoogte (lager dan voorheen), de bebouwingsoppervlakte en het aantal woningen staat immers vast. Bovendien zijn er bouwgrenzen waarbinnen gebouwd moet worden.</p> <p>F. Als er een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd aan de noordkant van het perceel, zal dit sowieso op tenminste 8 meter vanaf de kant van de weg moeten worden geplaatst. De woningen komen in dat geval dus nog verder van de weg af te staan. Bijgebouwen opnemen in de hoofdbebouwing of daaraan vastbouwen leidt tot een meer gesloten bebouwing. Verdergaande detaillering van de regels beperkt de vrijheid van de initiatiefnemers van het Vriendenerf om het terrein naar eigen inzicht in te richten.</p> <p>G. Er zijn meerdere (ook schriftelijke) contacten geweest en avonden belegd met briefschrijvers met inzet van de vereniging Vriendenerf. Daarbij is veel informatie gegeven en geluisterd naar de mening van briefschrijvers bijvoorbeeld ten aanzien van de opzet van de parkeerplaatsen. Daarnaast hebben briefschrijvers in deze actualisatieprocedure nog de gelegenheid om in te spreken bij de gemeenteraad en/of beroep aan te tekenen bij de Raad van</p>	
--	--	---	--

	<p>H. Briefschrijvers zijn het niet eens met de gevolgde procedure en stellen ter realisatie een buitenplanse wijzigingsprocedure voor en dus een aparte herziening van het bestemmingsplan met meer mogelijkheden voor inspraak, inzage en beroep.</p>	<p>State. H. Gelet op hetgeen hiervoor is aangegeven bestaat geen aanleiding om een andere procedure te volgen.</p>	
--	---	---	--