

Aan Gemeenteraad Molenwaard
Van Wendy Roelen
Datum 8 april 2016
Onderwerp Zienswijzennota Kooikerspad
Zaaknummer 483649

Zienswijze A

Ingekomen: 29 maart 2016

Samenvatting

Appellant maakt bezwaar tegen de planologische invulling van het plan en de onzorgvuldige wijze waarop het proces wordt uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat het plan zoals nu voorligt geen doorgang zou mogen vinden. Daartoe zijn de volgende argumenten aangedragen:

1. de geplande woningen vallen niet binnen het startersbudget, derhalve sluit het project niet aan bij het door het CDA aangedragen initiatief waarin gesteld is dat er behoefte bestaat aan goedkopere starterswoningen in Streefkerk;
2. het bouwplan is niet in lijn met de uitgangspunten uit de Toekomstvisie Streefkerk uit 2010. Gesteld wordt dat er geen sprake is van gebruik making van bestaande watergangen met een ruime opzet van het te bebouwen gebied. De uitgangspunten zijn losgelaten zonder enige vorm van onderbouwing en communicatie;
3. de door de omwonenden gekozen voorkeursvariant A met brede sloot is volledig genegeerd door de gemeente. Gevraagd wordt om variant A alsnog mogelijk te maken;
4. het plan zoals nu voorligt geeft een waarde dalend effect op zowel de bestaande woningen als op de nieuw te bouwen woningen. Dit effect is niet nodig bij situering van de parkeervoorzieningen aan de achterzijde van de beoogde woningen;
5. er is zowel door de gemeente als de CPO-vereniging onvoldoende proactief gecommuniceerd. Er is geen directe informatie ontvangen over het ter inzage gaan van het bestemmingsplan en er is eveneens geen uitnodiging voor de informatieavond in oktober 2015 ontvangen;
6. de gehanteerde volgorde is uiterst onzorgvuldig, omdat er is gestart met het bouwrijp maken voordat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd;
7. er is gestart met het dempen van de sloot voordat de bezwaarperiode van de watervergunning bij waterschap Rivierenland is afgelopen.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van een informatieavond welke is georganiseerd door het CDA is een initiatiefgroep opgestaan om een CPO-project in de kern Streefkerk mogelijk te maken. Een CPO-project biedt kansen voor een starter die op de reguliere markt geen woning kan betalen, maar vraagt anderzijds van de starter een grote inzet in het proces om te komen tot de realisatie van de woningen.
De gemeente Molenwaard hanteert voor CPO de definitie 'een groep particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, ontwikkelt en realiseert in eigen beheer met zelf gekozen partners zonder winstoogmerk een woningbouwproject van minimaal 3 woningen'. De gemeente beoogt met het faciliteren van het CPO-project in Streefkerk een koopwoning mogelijk te maken voor een koopstarter. Dit omdat er vanuit de samenleving is gebleken dat er vraag is naar voor een koopstarter betaalbare woningen in Streefkerk.
Alle CPO-leden voldoen aan de door de gemeente gestelde criteria voor starters. Dit betekent dat ze uit de huursector naar een koopwoning gaan dan wel voor het eerst een koopwoning kopen.

2. Met de ontwikkeling van de geplande woningen wordt voorzien in de doelstellingen uit de Toekomstvisie Molenwaard. Hierin staat als uitgangspunt onder andere dat er plaats wordt geboden aan personen die binding hebben met de gemeente en die hier willen blijven wonen. Uit de Toekomstvisie Streefkerk blijkt dat er jaarlijks 10 tot 15 goedkope grondgebonden gezinswoningen nodig zijn voor onder andere koopstarters. In de bestaande bouw van Streefkerk is nagenoeg geen aanbod aan woningen die geschikt zijn voor deze doelgroep. Woningzoekenden die in Streefkerk willen (blijven) wonen, kunnen dan ook niet of nauwelijks in de bestaande voorraad terecht. Met de opzet van de verkaveling is aangesloten op de bestaande en karakteristieke bebouwings- en landschapsstructuren. Zo is de grens met de vrije kavels doorgetrokken en heeft de rij CPO-woningen een overeenkomstige opzet gekregen als de woningen aan de Dotterbloem. De oorspronkelijke sloten zijn weliswaar gedempt om de woonkavels te kunnen realiseren, maar de noord-zuid lopende assen zijn door de situering van de bebouwing in combinatie met de openbare ruimte als belangrijk kenmerk in stand gehouden. Om het patroon extra goed zichtbaar te houden, zal daarnaast het water tussen de bestaande vrijstaande woning en de vrije kavels in stand worden gehouden. De lijn vanaf het buitengebied tot aan de begraafplaats blijft derhalve zichtbaar. De achterzijde van de CPO-woningen vormt samen met de grens van het perceel van de westelijke vrije kavel de nieuwe harde rand. Een duidelijke grens maar met een verspringende opbouw. Deze trapsgewijze speelse vorm van een harde grens is typerend voor het ten zuiden van de Tiendweg gelegen binnengebied van Streefkerk met onder andere de sportvelden en de begraafplaats. Aan de zuidzijde zal het gebied vanwege de aanleg van de brede watergang eveneens een duidelijke afscheiding met het buitengebied krijgen. Met het ontwerp van de eerste fase van Kooikerspad is derhalve aangesloten bij de uitgangspunten uit de Toekomstvisie Streefkerk. De eerste fase vormt op zichzelf een goed afgeronde grens met het groene binnengebied. Bij eventuele verdere ontwikkeling van het projectgebied Kooikerspad, zal er eveneens aansluiting worden gezocht bij de uitgangspunten uit de toekomstvisie. In de eerste opzet van de verdere ontwikkeling, welke gepresenteerd is tijdens de informatiebijeenkomst en tevens is toegevoegd aan het bestemmingsplan, is deze op de oorspronkelijke patronen gebaseerde stedenbouwkundige opzet duidelijk zichtbaar.
3. Op de eerste informatieavond van 9 maart 2015 is aangegeven dat belanghebbenden opmerkingen/suggesties konden geven op de stedenbouwkundige beelden, maar dat er geen rechten aan worden konden ontleend. De impressie zonder water is op het merendeel van de beelden, waaronder het matenplan, gepresenteerd en is voor de aanwezigen op de informatieavond dus geen onbekende variant. De stedenbouwkundige variant met brede sloot is als onderdeel van een aantal inrichtingsmogelijkheden opgenomen. Tijdens de informatieavond is duidelijk aangegeven dat de keuze voor de inrichting van de openbare ruimte sterk afhangt van de financiële huishouding van het project. Zoals ook tijdens de informatiebijeenkomst op 29 oktober 2015 is gemeld, heeft de gemeente door de beperkte mogelijkheden om het plan te ontwikkelen kritisch moeten kijken naar de kosten om het plan budgetneutraal te kunnen realiseren. Dit betekent concreet dat er geen middelen zijn om een variant toe te passen waarin een watergang wordt gerealiseerd in de openbare ruimte en/of een extra weg ten behoeve van de CPO-woningen. De gemeente moet zorgvuldig omgaan met gemeenschapsgeld en derhalve keuzes maken. De gemeente had achteraf gezien er beter aan gedaan om de definitieve keuze van de variant zonder watergang eerder met de omgeving te communiceren. De gemeente heeft hiervoor dan ook in op 29 oktober 2015 excuses aangeboden. De gemeente heeft niet de financiële middelen om de watergang alsnog te realiseren, in ieder geval niet in combinatie met het CPO-project.
4. Uit onderzoek zal moeten blijken of er sprake is van een waardedaling van de woningen. Aangezien er niet getoetst wordt op de feitelijke situatie maar er uitsluitend gekeken wordt naar hetgeen mogelijk is binnen de regels van het bestemmingsplan, heeft het anders situeren van parkeerplaatsen geen effect op het eventuele

planschadebedrag. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden heeft een ieder het recht om bij de gemeente een planschadeverzoek in te dienen; het planschadeverzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijk adviesbureau. Een planschadeverzoek staat los van de planologische procedure.

5. Wij zijn niet van mening dat er onvoldoende is gecommuniceerd. De gemeente heeft op 9 maart 2015, nog voordat de CPO-vereniging bekend was, een algemene informatieavond georganiseerd. Deze informatieavond is gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en gemeentelijke website en was voor iedereen toegankelijk. De directe de omwonenden zijn tevens persoonlijk uitgenodigd voor de bijeenkomst. Daarnaast is er een specifieke informatiebijeenkomst georganiseerd voor direct omwonenden op 29 oktober 2015 naar aanleiding van een door hen ingezonden brief. Tijdens deze bijeenkomst is er gesproken over de zorgpunten, waaronder het dempen van de sloot. Gebleken is dat een aantal omwonenden abusievelijk geen uitnodiging hebben ontvangen, ondanks dat de brieven wel naar iedereen verstuurd zijn. Daarnaast zijn de belangstellenden die op de informatieavond op 29 oktober aanwezig waren en een mailadres hebben achtergelaten, per mail in kennis gesteld van het ter inzage gaan van het bestemmingsplan. Dit bovenop de wettelijke bekendmaking in het plaatselijke huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website. Met de CPO-vereniging is afgesproken dat zij nog voor het ter inzage gaan van het bestemmingsplan een informatieavond zouden organiseren waarin de grove opzet van de woningen toegelicht zouden worden. Dit omdat een bestemmingsplan in principe niet duidelijk het type woningen en de opzet van de bebouwing weergeeft. De CPO-vereniging zal als ontwikkelaar zijnde de verdere communicatie inzake de woningontwerpen op zich nemen. Dit naast de wettelijk verplichte publicaties voor onder andere de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.
6. Conform het huidige bestemmingsplan mogen onder andere sloten worden gedempt en de gronden worden opgehoogd. Bij het bouwrijp maken zijn de regels derhalve niet overtreden. De tijd die gemoeid is met onder andere het inklinken van de gronden is dusdanig lang, dat het niet wenselijk is om hiermee te wachten totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is.
7. Het is correct dat de bezwaarperiode voor het dempen van de sloot nog niet afgelopen was op het moment dat er gestart is met de dempingswerkzaamheden. In overleg met het waterschap is echter afgesproken dat de gemeente op eigen risico mag starten met de werkzaamheden. Op 5 oktober 2015 is uiteindelijk de vergunning officieel verleend.

Conclusie

1. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
3. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
4. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
5. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
6. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
7. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze B

Ingekomen: 29 maart 2016 (per mail 23 maart 2016)

Samenvatting

Appellant maakt bezwaar tegen de planologische invulling van het plan en de onzorgvuldige wijze waarop het proces wordt uitgevoerd. De belangstelling voor het project is gering en er is geen draagvlak vanuit de omwonenden. Geconcludeerd wordt dat het plan zoals nu voorligt geen doorgang zou mogen vinden. Daartoe zijn de volgende argumenten aangedragen:

1. de geplande woningen vallen niet binnen het startersbudget, derhalve sluit het project niet aan bij het door het CDA aangedragen initiatief waarin gesteld is dat er behoefte

- bestaat aan goedkopere starterswoningen in Streefkerk. De gemeente heeft onvoldoende getoetst of de doelgroep aansluit bij het initiatiefvoorstel. Verzocht wordt om naleving van de doelstelling van het CPO-project;
2. nu gebleken is dat de belangstelling gering is en er maar uit hoeft te worden gegaan van de bouw van 7 woningen, zijn andere locaties binnen Streefkerk meer geschikt voor de beoogde CPO-ontwikkeling. Er wordt onnodig vastgehouden aan het projectgebied Kooikerspad. Gevraagd wordt om heroverweging van de locatie op basis van de huidige gegevens;
 3. uit de toelichting blijkt niet of er onderzocht is of gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente geschikt zouden kunnen zijn voor het beoogde CPO-project;
 4. het bouwplan is niet in lijn met de uitgangspunten uit de Toekomstvisie Streefkerk uit 2010, de structuurvisie en het bestemmingsplan. Gesteld wordt dat er geen sprake is van gebruik making van bestaande watergangen met een ruime opzet van het te bebouwen gebied. De bebouwingsgrens wordt langs een deel van de Dotterbloem verlegd, zonder zicht op verdere ontwikkeling. Er is geen sprake van lange-termijn visie. De uitgangspunten zijn losgelaten zonder enige vorm van (financiële) onderbouwing en communicatie;
 5. de door de omwonenden gekozen voorkeursvariant A met brede sloot is om financiële redenen volledig genegeerd door de gemeente. Gevraagd wordt om variant A alsnog mogelijk te maken;
 6. de gehanteerde volgorde is uiterst onzorgvuldig, omdat er is gestart met het bouwrijp maken voordat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Er is sprake van het overtreden van de regels van fatsoenlijk bestuur;
 7. er is gestart met het dempen van de sloot voordat de bezwaarperiode van de watervergunning bij waterschap Rivierenland is afgelopen;
 8. het plan zoals nu voorligt geeft een waarde dalend effect op de bestaande woningen.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van een informatieavond welke is georganiseerd door het CDA is een initiatiefgroep opgestaan om een CPO-project in de kern Streefkerk mogelijk te maken. Een CPO-project biedt kansen voor een starter die op de reguliere markt geen woning kan betalen, maar vraagt anderzijds van de starter een grote inzet in het proces om te komen tot de realisatie van de woningen.
De gemeente Molenwaard hanteert voor CPO de definitie 'een groep particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, ontwikkelt en realiseert in eigen beheer met zelf gekozen partners zonder winstoogmerk een woningbouwproject van minimaal 3 woningen'. De gemeente beoogt met het faciliteren van het CPO-project in Streefkerk een koopwoning mogelijk te maken voor een koopstarter. Dit omdat er vanuit de samenleving is gebleken dat er vraag is naar voor een koopstarter betaalbare woningen in Streefkerk.
Alle CPO-leden voldoen aan de door de gemeente gestelde criteria voor starters. Dit betekent dat ze uit de huursector naar een koopwoning gaan dan wel voor het eerst een koopwoning kopen. Hiermee sluit de doelgroep aan bij het initiatiefvoorstel van de CDA. Het extra opleggen van criteria, bijvoorbeeld een leeftijdsgrens, zorgt voor ongelijkheid. Wij gaan niet toetsen waarom een CPO-lid niet eerder een woning heeft gekocht of heeft kunnen kopen. De gemeente wil aan een ieder de mogelijkheid bieden om een woning te kunnen kopen.
2. Bij de open inschrijving is inderdaad gebleken dat er minder geïnteresseerden in het CPO-project waren dan in eerste instantie was gedacht. Er is altijd door de gemeente gecommuniceerd dat er 6 tot 8 starterswoningen zouden worden gerealiseerd. Het vooraf vastgelegde minimale aantal van 6 woningen is echter gehaald. Bij meer dan 8 inschrijvingen zou er worden geloot. Mocht de vraag dusdanig groot zijn dat er tweemaal een gelijksoortig CPO-project opgestart zou kunnen worden, dan zou dit behoren tot de tweede fase van de ontwikkeling. De gemeente is er in eerste instantie van uit gegaan dat er uitsluitend een rij CPO-woningen langs de Dotterbloem zouden worden gesitueerd. Daarnaast is er vanuit de samenleving aangegeven dat er vraag is naar vrije kavels in Streefkerk. Met de situering van 2 vrije kavels wordt door de gemeente gehoor gegeven aan deze vraag.

Met de provincie zijn de mogelijkheden voor een tweede fase besproken. Omdat er geen directe vraag is naar meer rijwoningen op locatie Kooikerspad, is in overleg besloten om te kiezen voor een plan met uitsluitend een rij van 7 CPO-woningen en 2 vrije kavels als afsluitende rand. Op een dergelijke manier wordt de marktvrage gefaciliteerd.

De gemeente heeft uiteraard een goede afweging gemaakt bij de keuze van de locatie. Wij zien echter geen mogelijkheden om de combinatie CPO-woningen en vrije kavels op een locatie elders in Streefkerk mogelijk te maken. De gemeentelijke eigendommen binnen Streefkerk en ook op locatie Kooikerspad zijn beperkt. Het Kooikerspad is in de Toekomstvisie Streefkerk uit 2010 al aangewezen als de locatie waar op termijn een nieuwbouwwijk wordt ontwikkeld. De voorgenomen ontwikkeling valt binnen deze aangewezen locatie.

Vanwege de beperkte marktvrage ligt het niet voor de hand om het gehele gebied Kooikerspad in een keer te ontwikkelen. Opdelen in deelgebieden is derhalve noodzakelijk. Het deelgebied aan de Dotterbloem is een logische locatie voor de eerste fase vanwege de directe aansluiting op de bestaande wijk en de goede ontsluiting. Daarnaast liggen er geen milieuhygiënische beperkingen en is de locatie uitermate geschikt voor de beoogde typologie woningen. Voor de eerste fase van woningbouw op locatie Kooikerspad bestaande uit rijwoningen en vrije kavels is het nu in procedure zijnde deelgebied de enige geschikte locatie. Vanuit de provincie is aangegeven de bebouwing aansluitend aan de bestaande te situeren gezien het open karakter van de groenzone tussen de Dotterbloem en sportvelden. Dit heeft er toe bijgedragen dat er besloten is om slechts 2 kavels in plaats van 6 kavels te realiseren.

3. Een aantal toekomstige woningbouwgronden zijn niet in eigendom van de gemeente. Wij hebben derhalve geen invloed op de grondprijzen. De gemeente biedt aan de CPO-vereniging een aantrekkelijke grondprijs die mede mogelijk gemaakt kan worden door de verkoop van de vrije kavels. Dit omdat de gemeenteraad heeft aangegeven de koopstarters in Streefkerk zo goed als mogelijk te faciliteren. Er is gesproken met de ontwikkelaar die de overige gronden aan het Kooikerspad in eigendom heeft. Gebleken is dat de ontwikkelaar geen interesse had om zijn gronden in ontwikkeling te brengen of in samenwerking met de gemeente gronden te ontwikkelen voor CPO. De doelstelling van een ontwikkelaar is, anders dan van de gemeente, om winst te genereren uit de gronden. Een CPO-project heeft dus bij voorbaat een zeer geringe kans van slagen op gronden anders dan in gemeentelijk eigendom.
4. Met de ontwikkeling van de geplande woningen wordt voorzien in de doelstellingen uit de Toekomstvisie Molenwaard. Hierin staat als uitgangspunt onder andere dat er plaats wordt geboden aan personen die binding hebben met de gemeente en die hier willen blijven wonen. Uit de Toekomstvisie Streefkerk blijkt dat er jaarlijks 10 tot 15 goedkope grondgebonden gezinswoningen nodig zijn voor onder andere koopstarters. In de bestaande bouw van Streefkerk is nagenoeg geen aanbod aan woningen die geschikt zijn voor deze doelgroep. Woningzoekenden die in Streefkerk willen (blijven) wonen, kunnen dan ook nauwelijks in de bestaande voorraad terecht. Met de opzet van de verkaveling is aangesloten op de bestaande en karakteristieke bebouwings- en landschapsstructuren. Zo is de grens met de vrije kavels doorgetrokken en heeft de rij CPO-woningen een overeenkomstige opzet gekregen als de woningen aan de Dotterbloem. De oorspronkelijke sloten zijn weliswaar gedempt om de woonkavels te kunnen realiseren, maar de noord-zuid lopende assen zijn door de situering van de bebouwing in combinatie met de openbare ruimte als belangrijk kenmerk in stand gehouden. Om het patroon extra goed zichtbaar te houden, zal daarnaast het water tussen de bestaande vrijstaande woning en de vrije kavels in stand worden gehouden. De lijn vanaf het buitengebied tot aan de begraafplaats blijft derhalve zichtbaar. De achterzijde van de CPO-woningen vormt samen met de grens van het perceel van de westelijke vrije kavel de nieuwe harde rand. Een duidelijke grens maar met een verspringende opbouw. Deze trapsgewijze speelse vorm van een harde grens is typerend voor het ten zuiden van de Tiendweg gelegen binnengebied van Streefkerk met onder andere de sportvelden en de begraafplaats. Aan de zuidzijde zal het gebied

vanwege de aanleg van de brede watergang eveneens een duidelijke afscheiding met het buitengebied krijgen.

Met het ontwerp van de eerste fase van Kooikerspad is derhalve aangesloten bij de uitgangspunten uit de Toekomstvisie Streefkerk. De eerste fase vormt op zichzelf een goed afgeronde grens met het groene binnengebied. Bij eventuele verdere ontwikkeling van het projectgebied Kooikerspad, zal er eveneens aansluiting worden gezocht bij de uitgangspunten uit de toekomstvisie. In de eerste opzet van de verdere ontwikkeling, welke gepresenteerd is tijdens de informatiebijeenkomst en tevens is toegevoegd aan het bestemmingsplan, is deze op de oorspronkelijke patronen gebaseerde stedenbouwkundige opzet duidelijk zichtbaar.

5. Op de eerste informatieavond van 9 maart 2015 is aangegeven dat belanghebbenden opmerkingen/suggesties konden geven op de stedenbouwkundige beelden, maar dat er geen rechten aan worden konden ontleend. De impressie zonder water is op het merendeel van de beelden, waaronder het matenplan, gepresenteerd en is voor de aanwezigen op de informatieavond dus geen onbekende variant. De stedenbouwkundige variant met brede sloot is als onderdeel van een aantal inrichtingsmogelijkheden opgenomen. Tijdens de informatieavond is duidelijk aangegeven dat de keuze voor de inrichting van de openbare ruimte sterk afhangt van de financiële huishouding van het project.
Zoals ook tijdens de informatiebijeenkomst op 29 oktober 2015 is gemeld, heeft de gemeente door de beperkte mogelijkheden om het plan te ontwikkelen kritisch moeten kijken naar de kosten om het plan budgetneutraal te kunnen realiseren. Dit betekent concreet dat er geen middelen zijn om een variant toe te passen waarin een watergang wordt gerealiseerd in de openbare ruimte en/of een extra weg ten behoeve van de CPO-woningen. De gemeente moet zorgvuldig omgaan met gemeenschapsgeld en derhalve keuzes maken.
De gemeente had achteraf gezien er beter aan gedaan om de definitieve keuze van de variant zonder watergang eerder met de omgeving te communiceren. De gemeente heeft hiervoor dan ook in op 29 oktober 2015 excuses aangeboden. De gemeente heeft niet de financiële middelen om de watergang alsnog te realiseren, in ieder geval niet in combinatie met het CPO-project.
6. Conform het huidige bestemmingsplan mogen onder andere sloten worden gedempt en de gronden worden opgehoogd. Bij het bouwrijp maken zijn de regels derhalve niet overtreden. De tijd die gemoeid is met onder andere het inklinken van de gronden is dusdanig lang, dat het niet wenselijk is om hiermee te wachten totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is.
7. Het is correct dat de bezwaarperiode voor het dempen van de sloot nog niet afgelopen was op het moment dat er gestart is met de dempingswerkzaamheden. In overleg met het waterschap is echter afgesproken dat de gemeente op eigen risico mag starten met de werkzaamheden. Op 5 oktober 2015 is uiteindelijk de vergunning officieel verleend.
8. Uit onderzoek zal moeten blijken of er sprake is van een waardedaling van de woningen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden heeft een ieder het recht om bij de gemeente een planschadeverzoek in te dienen; het planschadeverzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijk adviesbureau. Een planschadeverzoek staat los van de planologische procedure.

Conclusie

1. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
3. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
4. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
5. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
6. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
7. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
8. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze C

Ingekomen: 29 maart 2016

Samenvatting

Appellant maakt bezwaar tegen de planologische invulling van het plan en de onzorgvuldige wijze waarop het proces wordt uitgevoerd. De belangstelling voor het project is gering en er is geen draagvlak vanuit de omwonenden. Geconcludeerd wordt dat het plan zoals nu voorligt geen doorgang zou mogen vinden. Daartoe zijn de volgende argumenten aangedragen:

1. zie volledige argumentatie onder zienswijze B;
2. in nieuwbouwwijken moeten maatregelen worden genomen om wateroverlast tegen te gaan, dit staat in groot contrast met het CPO-project Kooikerspad waar juist sloten worden gedempt.

Beantwoording

1. zie volledige beantwoording onder zienswijze B;
2. bij de realisatie van nieuwe verharding groter dan 500 m² in bebouwd gebied, waaronder woningbouw, moet er conform de beleidsregels van het waterschap watercompensatie plaatsvinden. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436 m³ waterberging gerealiseerd moet worden. Daarnaast moeten de watergangen die gedempt zijn, worden gecompenseerd. Dit alles om wateroverlast in de toekomst tegen te gaan.

De watergangen langs de oost- en westkant van het gebied zijn gedempt. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling wordt daarnaast nieuwe verharding toegevoegd. Door de toename in verharding en de gedempte watergangen zijn compenserende maatregelen noodzakelijk. Deze watercompensatie vindt plaats door de aanleg van open water aan de zuidkant van het gebied. Er wordt meer water gegraven dan noodzakelijk is voor de realisatie van de eerste fase van het plan Kooikerspad.

Het te graven open water is opgenomen op de verbeelding en toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting zal aangevuld worden met extra informatie over de watercompenserende maatregelen, waaronder de berekening van de waterbergingscompensatie.

Conclusie

1. zie volledige conclusie onder zienswijze B;
2. de zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting zal aangevuld worden met informatie over de watercompenserende maatregelen.

Zienswijze D

Waterschap Rivierenland
Ingekomen: 31 maart 2016

Samenvatting

Het waterschap verzoekt om in de toelichting de toename van het verhard oppervlakte en de berekening van de waterbergingscompensatie op te nemen, conform de gemaakte afspraken.

Beantwoording

De watergangen langs de oost- en westkant van het gebied zijn gedempt. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling wordt daarnaast nieuwe verharding toegevoegd. Door de toename in verharding en de gedempte watergangen zijn compenserende maatregelen noodzakelijk. Deze watercompensatie vindt plaats door de aanleg van open water aan de zuidkant van het gebied. Er wordt meer water gegraven dan noodzakelijk is voor de realisatie van de eerste fase van het plan Kooikerspad. Het surplus van het te graven water wordt, zoals afgesproken, vastgelegd in de gemeentelijke waterbank. Door het vastleggen van de overmaat aan te

graven water, kan dit surplus binnen hetzelfde peilgebied later weer worden ingezet als compenserende maatregel.

Het te graven open water is opgenomen op de verbeelding en toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting zal aangevuld worden met de gemaakte afspraken over de watercompenserende maatregelen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting zal aangevuld worden met informatie over de watercompenserende maatregelen.