

## Reactienota zienswijzen

### Bestemmingsplan Broekerland

Het bestemmingsplan Broekerland heeft van 2 oktober tot en met 12 november 2014 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tegen het plan zijn de volgende zienswijzen ingediend:

- Oranjevereniging 's-Heerenbroek, Stichting Verenigingsgebouw De Kandelaar, V.V. 's-Heerenbroek, Prinses Julianaschool, Volleybalvereniging Lotus '83, Gymnastiekvereniging 's-Heerenbroek, Dorpsbelangen 's-Heerenbroek:

1. Alle partijen hebben een gelijklopende zienswijze. Er wordt aangegeven dat in het huidige ontwerp geen rekening gehouden wordt met het verleggen van het hoofdveld van de Voetbalvereniging 's-Heerenbroek. Op diverse wijkscouw- en woningbouwbijschouwen is aangegeven dat het hoofdveld naar het huidige trainings- en trapveld wordt verplaatst. Deze locatie wordt nu door diverse verenigingen gebruikt en is ook als evenementenlocatie in gebruik. Behoud van deze locatie is dan ook zeer gewenst. Hierom wordt voorgesteld om het plangebied circa 10 a 15 meter verplaatst worden in noordelijke richting, zodat zowel een verplaatsing van het hoofdveld als het behoud van een trainings- en trapveld mogelijk is.

#### Ad 1:

Op dit moment is er geen sprake van verplaatsing van het voetbalveld. Het huidige voetbalveld voldoet aan de eisen. Op den duur zal een topveld renovatie voldoende zijn om het veld nog jaren aan de eisen te kunnen laten voldoen. Voor de momenteel beoogde woningbouw is het niet noodzakelijk dat er een verplaatsing plaatsvindt. Daarnaast is er financieel geen ruimte om de voetbalvelden te verplaatsen, of kunstgras aan te leggen. Of er na deze geplande uitbreiding opnieuw een planmatige uitbreiding van het dorp 's-Heerenbroek gewenst of noodzakelijk is, is nog allerm minst zeker. Het huidige plan voorziet voor de komende 10 jaar in de woningbehoefte. Als er al nieuwe planmatige uitbreiding plaatsvindt, is het niet vastgelegd dat deze woningbouw op de plek van het huidige hoofdveld gaat plaatsvinden. We zullen dan met elkaar opnieuw het gesprek aangaan over de toekomst van het dorp. Het huidige trap- en trainingsveld wat ook als evenemententerrein wordt gebruikt, blijft dan ook gewoon beschikbaar voor alle verenigingen.

Het voorstel om het huidige plangebied 10 tot 15 meter in de noordelijke richting op te schuiven is niet mogelijk. Als eerste heeft het opschuiven van de woningbouw tot gevolg dat het groene raamwerk met opgaande beplanting langs de erfgr enzen en historische sloten doorbroken wordt. Juist dit groene raamwerk is een landschappelijke drager van het plan voor de inpassing in het Nationaal Landschap. Tweede reden waarom het opschuiven in noordelijke richting niet mogelijk is, heeft te maken met de eisen vanuit de brandweer. Het moet mogelijk zijn om rond te rijden tussen de noordelijke en zuidelijke tak van de Van Lenthestraat. Bij aanhaking alleen op de noordelijke tak, ontstaat er een te lange doodlopende weg. In geval van calamiteiten zou hier een onveilige situatie ontstaan. Een derde reden is dat met verplaatsing het plangebied komt op grond waar een nabetaling opzit die het plan financieel onmogelijk maakt, en daardoor niet door kan gaan.

Met de keuze voor het huidige plangebied is er overigens nog steeds fysiek ruimte om een kunstgrasveld in de lengte aan te leggen op het trainingsveld en evenemententerrein. Ook zou het hoofdveld in het verlengde van het trainingsveld neergelegd kunnen worden. Zoals aangegeven zijn deze opties voorlopig niet aan de orde.

## **De zienswijzen zijn ontvankelijk, maar ongegrond.**

- De familie T.W. (6430-2014):
2. Appellant maakt bezwaar tegen het feit dat de optie om te bouwen op het bestaande hoofdveld met gelijktijdige verplaatsing van het hoofdveld niet gekozen is. Terwijl deze locatie de beste keuze is. De keuze-afweging in het bestemmingsplan is in dit kader onvolledig.
  3. De locatiekeuze heeft tot gevolg dat een verplaatsing van het hoofdveld fysiek onmogelijk is.
  4. het traject om te komen tot woningbouw heeft te lang geduurd, waarbij de communicatie in het voortraject onvoldoende is geweest;
  5. Het plan is erg globaal en flexibel. Er is zelfs ruimte voor een grotere goot- en bouwhoogte dan de bestaande aanliggende bebouwing. Hoe kan op deze wijze gegarandeerd worden dat er sprake is van een zorgvuldige afronding van de dorpsrand?
  6. Er is geopperd om het openbaar groen in beheer te geven bij de buurt. Ook dit geeft onzekerheid over het onderhoudsniveau.
  7. Appellant is bang dat ook niet 's-Heerenbroekers geïnteresseerd zijn in de woningbouw. Hoe wordt gegarandeerd dat de bouw echt voor 's-Heerenbroek is?
  8. Appellant maakt bezwaar tegen de opties voor eventuele bouwwegen. De voorkeur gaat uit naar een nieuw aan te leggen weg die aansluit op de Zwolseweg, ipv de bestaande wegen gebruiken.

### Ad 2 en 3:

Zie beantwoording Ad 1.

### Ad 4:

Inderdaad heeft het lang geduurd voordat uiteindelijk een concreet plan in procedure is gebracht. De opmerking over de gebrekkige communicatie wordt echter niet herkend, in ieder geval niet bij de totstandkoming van het huidige woningbouwplan. Er is gekozen voor een directe vorm van communicatie met de diverse doelgroepen binnen het dorp. Zo is er viermaal een avond met potentiële bouwers geweest (25 september 2013, februari 2014, 26 juni 2014 en 3 september 2014). Hiernaast is regelmatig via de wijkavonden teruggekoppeld (15 oktober 2012, 3 juli 2013 en 9 oktober 2014). Ook met appellant is apart een gesprek gevoerd door de projectleider op 10 juni 2014. De vragen die in dit gesprek genoemd zijn, zijn daarna via de mail beantwoord. Daarnaast is tijdens het hele proces de Vereniging Dorpsbelangen nauw betrokken geweest bij de planvorming.

### Ad 5:

Inderdaad is er gekozen voor een globaal plan. Ook het college en de raad van de gemeente Kampen zijn als terugtrekkende overheid bezig met een dereguleringsslag. Dit uit zich onder andere in globale en flexibele bestemmingsplannen. In dit geval is er voor gekozen om op voorhand niet de locatie van de woningen vast te leggen. Op deze wijze is er ruimte bij het ontwerpen en flexibiliteit bij het kiezen van de gewenste kavelgrootte. Later in het traject kan de exacte locatie in overleg met de Welstandscommissie aan de hand van de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan Broekerland nader uitgewerkt worden.

Loslaten van regels heeft inderdaad tot gevolg dat er minder sturingsmogelijkheden zijn op een zorgvuldige afronding van de dorpsrand. Wij denken met de aanleg van de houtsingels langs het plangebied, in combinatie met de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan voldoende maatregelen te hebben genomen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Hiernaast hopen wij met het

organiseren van de inspiratie-avonden met het Oversticht en het benoemen van typisch 's-Heerenbroekse kenmerken potentiële bouwers geïnspireerd te hebben tot dorps bouwen. Met het geven van inspiratiebeelden en voorbeeldmateriaal in het Beeldkwaliteitsplan hebben bouwers voldoende handvatten om een woning te bouwen die past in de landschappelijke omgeving.

Qua goot- en bouwhoogte is aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de omliggende bebouwing. Het is mogelijk om een hogere goot- en bouwhoogte toe te staan met een afwijkingsprocedure, mits er sprake is van een goede architectonische uitvoering. In het Beeldkwaliteitsplan zijn een aantal referentiebeelden opgenomen voor deze situatie.

#### Ad 6:

Ook dit is een keuze die gemaakt wordt vanuit het oogpunt van deregulering en een terugtrekkende overheid. Als de bewoners bereid zijn om het openbaar groen te onderhouden en eventueel in te richten als bloempluktuin of moestuin, is dit mogelijk. Wij gaan er hierbij van uit dat bewoners en omwonenden mans genoeg zijn om in samenspraak tot goede afspraken te komen over de vorm en mate van onderhoud (de zogeheten Kamper Kracht).

#### Ad 7:

Het is juridisch niet mogelijk om mensen van buiten 's-Heerenbroek te weren. Wel heeft de gemeente vroegtijdig geïnteresseerden uit 's-Heerenbroek betrokken bij de woningbouw en in de gelegenheid gesteld hun voorkeuren qua kavels en locatie kenbaar te maken. Ook kiest de gemeente er voor om de woningen niet gemeentebreed te vermarkten. Op deze wijze hebben de gegadigden in 's-Heerenbroek volop de mogelijkheid om een kavel te kopen. Het is echter niet zo dat de gemeente een lange periode met onverkoopbare kavels wil blijven zitten, als de daadwerkelijke vraag uit 's-Heerenbroek uitblijft. Vanuit financieel oogpunt zullen de kavels dan ook breder aangeboden worden.

#### Ad 8:

Dit bestemmingsplan regelt de bouwweg niet. Deze zienswijze staat dan ook los van dit bestemmingsplan. Zoals toegezegd zal er apart met de bewoners overlegd worden over op welke manier het bouwverkeer gefaciliteerd wordt.

#### **De zienswijzen zijn ontvankelijk, maar ongegrond.**

- De heer G. P. (6826-2014)

De zienswijze is 13 november gedateerd en op 14 november ingekomen. De brief is niet via de post bezorgd, maar is bij het stadhuis in de brievenbus gedeponneerd. Gelet op de ontvangststempel en de datering van de brief moet dit waarschijnlijk s'avonds op 13 november zijn gebeurd. De zienswijzetermijn liep echter tot en met 12 november. Appellant is in de gelegenheid gesteld om aan te geven of er sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. Met een brief ontvangen op 20 november, heeft appellant aangegeven dat op de wijkavond van 9 oktober is aangegeven dat het plan 'vanaf heden' ter inzage ligt.

Op de wijkavond is een presentatie gehouden over het woningbouwplan. Op de powerpointpresentatie die getoond is, is de planning aangegeven. Op deze planning stond duidelijk dat de inzageperiode was gestart op 2 oktober. Ook was de termijn duidelijk weergegeven in de diverse publicaties op

internet en in het huis-aan-huisblad. Er is dan ook geen sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding.

**De zienswijze is niet-ontvankelijk.**