

INSPRAAKNOTA

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES OP VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'DIE DENWEIDE 3A'

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Die Denweide 3A' heeft ter inzage gelegen van 7 november tot en met 18 december 2014. Gedurende deze termijn zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Deze worden in dit verslag samengevat en beantwoord. In de bijlage bij deze inspraaknota zijn de inspraakreacties integraal opgenomen.

Aan het einde van dit verslag wordt aangegeven op welke punten het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangepast.

INSPRAAKREACTIE	BEANTWOORDING
1. XXX Die Denweide 5 6932 KP Westervoort	
1.1 Reclamanten stellen dat zij bijzonder in hun privacy zullen worden aangetast in het voorgestane bestemmingsplan. Er zal door de bebouwing vanaf het perceel van reclamanten sprake zijn van verminderd uitzicht, aantasting groen, sterk verminderde privacy en geluidhinder. Reclamanten zouden daarom graag zien dat de bebouwing zal plaatsvinden op meer dan de voorgestelde afstand van drie meter. Kortom, reclamanten zullen bij realisatie van het voorgestane bestemmingsplan planschade leiden. Reclamanten stellen dat zij zich het recht voorbehouden deze alsdan te vorderen.	De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van minimaal 3 meter aan beide zijden bij vrijstaande woningen is conform het door de gemeenteraad vastgestelde Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Westervoort. Dit is dus een standaard maat die voor alle vrijstaande woningen in de kern geldt. Gezien de afstand tussen de woning van reclamanten en de toekomstige woning aan Die Denweide 3A (met daarbij de sloot van circa drie meter breed) en de omvang van het perceel van reclamanten, is er in dit geval geen aanleiding om af te wijken van deze standaard maat. De Wet ruimtelijke ordening voorziet inderdaad in een regeling voor vergoeding van planschade als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade moet worden ingediend binnen 5 jaar nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. XXX Die Denweide 16, 18, 22, 24 en 26 6932 KR Westervoort	
2.1 Reclamanten beschrijven de wijze waarop de procedure tot op heden is gelopen. Zij geven aan dat het initiatief niet is meegenomen bij de actualisatie van het bestemmingsplan Komplannen. De reden waarom dit volgens reclamanten gedaan is, is omdat men wilde voorkomen dat de actualisatie van bestemmingsplan Komplannen vertraagd zou worden door bezwaren tegen de wijziging van het plan voor het perceel aan Die Denweide 3a. Reclamanten vinden de procedure zoals die tot nu toe is doorlopen niet passend bij wat zij mogen verwachten van een betrouwbare overheid.	Omdat het bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort' op 22 september 2014 is vastgesteld en het voorontwerp bestemmingsplan 'Die Denweide 3A' voor die tijd al definitief was, wordt daarin nog verwezen naar het oude bestemmingsplan. Dat was op dat moment immers nog het vigerende bestemmingsplan. <u>Naar aanleiding van de inspraakreactie zal paragraaf 1.3 van de toelichting aangepast worden in die zin dat naar het huidige vigerende bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort' verwezen zal worden.</u> Het ontwerp bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort' heeft van 9 mei t/m 19 juni 2014 (week 19 t/m 25) ter inzage gelegen. In week 34 is kennis gegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Die Denweide 3A'. Dat is dus veel later. Na deze kennisgeving is stedenbouwkundig advies ingewonnen en zijn diverse onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan uitgevoerd. Aangezien het ontwerp bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort' begin mei al gereed was voor ter inzage legging en dit bij het ontwerp bestemmingsplan 'Die Denweide 3A' pas eind september het geval was, is de wijziging van het perceel aan Die Denweide 3A niet meegenomen in bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort'. <u>De reactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</u>
2.2 Reclamanten stellen dat in het hoofdstuk beleid onvoldoende wordt aangetoond dat er een lokale behoefte zou bestaan aan (relatief) dure woningen. Toekomstprognoses maken duidelijk dat dit deel van het land binnen afzienbare tijd geconfronteerd zal worden met grote wijzigingen op demografisch vlak. Het inwonersaantal van de gemeente Westervoort daalt al jaren achtereen. Als er behoefte is aan wonen in een bijzonder en duurder segment, dan is dat in Westervoort ook mogelijk zonder nieuwbouw te plegen. Bovendien is het volgens reclamant in deze tijd niet langer passend om nog te gaan voor uitbreiding in plaats van inbreiding (duurzaam ruimtegebruik).	Het aantal woningbouwplannen dat de gemeente maakt om nieuwbouw toe te voegen moet in een gezonde verhouding staan tot de behoefte. Voor de behoefte tot 2020 wordt gebruik gemaakt van het Socrates-model. Dit model voorspelt vraag naar en aanbod van woningen naar verschillende segmenten, prijsklassen en woonmilieu. De prognoses voor de Liemers voor de periode tot 2020 laten nog een beperkte groei zien. Op grond hiervan is voor de stadregio en voor subregio's (Liemers) een consumentgericht woningbouwprogramma berekend dat de marktpotentie weerspiegelt. Elke gemeente in de Liemers draagt haar steentje bij om overprogrammering te voorkomen. Uit het model blijkt dat er in Westervoort vrijwel geen behoefte zou zijn aan goedkope en middeldure koop. Het surplus aan harde planning in deze segmenten worden hergeprogrammeerd of gefaseerd. Uit het model blijkt dat er wel behoefte is aan duurdere woningen. Bij het project Die Denweide is sprake van de bouw van één vrijstaande woning in het dure segment. Uitbreiding van nieuwbouw mag niet ten koste gaan van de bestaande voorraad. Door uit te gaan van de berekende behoefte wordt dit

- 2.3 Reclamanten stellen dat in de toelichting nadrukkelijk wordt geadviseerd het groene karakter van de omgeving te respecteren. Dit is echter geen bindend advies geven ze daarbij aan. Er is geen garantie dat het deel van de gronden dat de bestemming Tuin houdt ook een groene uitstraling behoudt. Bouwwerken en bijgebouwen worden toegestaan voor de voorgevel en er moet parkeerruimte zijn voor auto's. Reclamanten stellen dat zij hun woning kochten vanwege het groen, niet om tegen een berg stenen aan te kijken.

voorkomen. Dat het voorkomt dat woningen langdurig te koop staan, wil niet zeggen dat er geen behoefte zou zijn aan nieuwbouw. Hierbij spelen vaak andere factoren een rol.

Elke gemeente in de Liemers heeft met behulp van het stoplichtmodel het woningbouwprogramma afgestemd en de planningslijsten vastgesteld. De groene projecten op deze lijst zijn projecten die de gemeente op korte termijn wil realiseren en dat draagvlak heeft bij de gemeenten in de subregio en de provincie. Dat kan gaan om (planologisch) harde en zachte plannen. Het project moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Een project dat een programma heeft dat de gemeente graag wil realiseren, of waarvoor de gemeente ruimte wil geven;
- Het programma is besproken met de gemeenten in de subregio en sluit aan op de regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- De locatie past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat de locatie besproken is met de provincie en akkoord is bevonden;
- Start bouw voor 1 januari 2020 is realistisch.

Het project Die Denweide is in de planningslijst opgenomen als een (nu nog) zacht groen plan en voldoet aan de gestelde voorwaarden. De reactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

De bestemming Tuin is opgenomen overeenkomstig het door de gemeenteraad vastgestelde Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Westervoort en geldt voor elk bestemmingsplan. Uitsluitend uitbouwen in de vorm van een erker en bouwwerken geen gebouwen zijnde (erfafscheidingen), zijn bij recht toegestaan, mits zij voldoen aan de in het betreffende artikel gestelde voorwaarden. Alle overige bouwwerken voor de voorgevel van de woning zijn slechts met een afwijking onder bepaalde voorwaarden (de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad; het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad) mogelijk. Deze bouwwerken worden dus niet zonder meer toegestaan.

Men mag er nooit van uitgaan, dat het vrije uitzicht wat men heeft altijd zo blijft. Het recht van uitzicht bestaat niet en kan ook niet worden gegarandeerd. De bestemming Tuin heeft een breedte van 11 meter en de bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Daarmee wordt het groene karakter van deze zone voldoende gewaarborgd.

In de samenwerkings- en realisatieovereenkomst die de gemeente heeft afgesloten met de initiatiefnemer, is voor de initiatiefnemer de verplichting opgenomen het project te ontwikkelen en te realiseren op basis van het kwaliteitskader. De architectonische aanbevelingen en de aanbeveling voor bijgebouwen en erfinrichting in de toelichting op het bestemmingsplan

- 2.4 Reclamanten geven aan dat zij genieten van de aanwezigheid van o.a. fazanten, Vlaamse gaaien en reeën. Zij vragen zich af of de aanwezigheid van deze dieren nog van invloed is op het flora- en faunaonderzoek en de te nemen maatregelen. Zij willen in ieder geval duidelijk maken hoe bijzonder de beleving is van de overgangszone van bebouwde kom naar buitengebied.
- 2.5 Reclamanten stellen dat de voorgestelde maatregelen uit het flora- en faunaonderzoek niet bindend zijn. Door de kap van bomen is de kans dat vleermuizen een andere vliegroute moeten kiezen reëel en vogels zullen een andere plek kiezen waardoor omwonenden het natuurplezier missen.
- 2.6 Reclamanten vinden het merkwaardig dat in dit stadium nog onduidelijk is of de bodemverstoring beperkt kan blijven tot 1.50 meter. Het doen van archeologisch onderzoek zal grote kosten met zich meebrengen en een forse verstoring van de archeologische waarde. Reclamanten vinden het van belang om dat risico op te nemen als één van de weegcriteria bij de beslissing om mee te werken aan het bestemmingsplan.

komen overeen met dit kwaliteitskader. Op deze wijze zijn de verplichtingen voor de initiatiefnemer, die niet in een bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd, toch juridisch vastgelegd. De reactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Alle soorten waarvoor onderzoek verplicht is, zijn meegenomen in het flora- en faunaonderzoek. Voor fazanten en Vlaamse gaaien is onderzoek niet verplicht. Voor reeën geldt een algehele vrijstelling. Zoals in het flora en faunaonderzoek vermeldt staat, geldt wel voor alle soorten dieren, of ze beschermd zijn of niet, een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Dit houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen moet nemen om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. In het kader van deze zorgplicht zijn voor de genoemde soorten geen bijzondere maatregelen noodzakelijk. Het leefgebied van deze dieren is niet beschermd en er is in de omgeving voldoende leefgebied beschikbaar. Een en ander is dus niet van invloed op het flora- en faunaonderzoek.

Voor wat betreft de beleving van reclamanten kan gesteld worden dat men er niet van uit mag gaan dat dit altijd zo blijft. Het recht op die natuurbeleving bestaat niet en kan ook niet worden gegarandeerd. De reactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zoals in de toelichting staat, is nader onderzoek (naar vaste verblijfplaatsen) noodzakelijk indien blijkt dat de esdoorn in de zuidwesthoek van het plangebied gekapt moet worden ten behoeve van de toekomstige inrichting. Dit geldt eveneens indien meerdere bomen naast elkaar in de rij langs Die Denweide gekapt moeten worden (nader onderzoek naar vliegroutes). Dit is dus bindend. Om dit ook juridisch in de regels van het bestemmingsplan te borgen, wordt in artikel 3 Tuin een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin wordt flora- en faunaonderzoek verplicht gesteld indien voornoemde bomen gekapt gaan worden en wordt gesteld dat rekening gehouden moet worden met eventuele maatregelen die uit dit onderzoek volgen.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek is de voorwaarde van archeologisch onderzoek bij werkzaamheden dieper dan 1.50 meter opgenomen. Dit is niet alleen voor de realisatie van de woning, maar ook voor eventuele toekomstige werkzaamheden. Het is een algemene bescherming van de waarden en niet opgenomen omdat er nog onduidelijkheid is over de diepte van de bodemverstoring. Door de voorwaarden kan (ongewenste) verstoring van de archeologische waarden

	niet plaatsvinden. Dit is dan ook zeker meegenomen als criterium voor het bestemmingsplan. <u>De reactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</u>
2.7 Reclamanten stellen dat in de basis Die Denweide een rustige straat is, maar dat bij enkele opritten van de vrijstaande huizen regelmatig gevaarlijke situaties ontstaan. Een oprit erbij zal volgens reclamanten om nog meer moeilijkheden vragen. Reclamanten horen graag of de optie om voor de woning aan Die Denweide 3 en de potentiële woning aan Die Denweide 3a één oprit te maken, is onderzocht en zo ja, wat daar de uitkomsten van zijn.	De bestaande inrit en bijgebouwen (garage) van de woning aan Die Denweide 3 liggen aan de noordzijde van dit perceel, terwijl de woning aan Die Denweide 3A ten zuiden van dit perceel gerealiseerd wordt. Het maken van één oprit voor deze woningen tezamen is dan ook niet mogelijk. Daarnaast zijn aan de overzijde van de straat twee-onder-één-kap woningen met ieder een eigen inrit aanwezig. Eén extra oprit voor de woning aan Die Denweide 3A zorgt niet voor belemmeringen in de verkeersafwikkeling. <u>De reactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</u>
2.8 Reclamanten vermoeden dat er bij de stelling dat geen onvoorziene hoge kosten worden verwacht geen rekening is gehouden met mogelijk aanvullende kosten voor archeologisch onderzoek.	Bij de stelling in paragraaf 4.12 'Economische uitvoerbaarheid' van de toelichting dat de ontwikkelaar over voldoende middelen om de woning te realiseren beschikt, is rekening gehouden met de eventuele kosten van een archeologisch onderzoek. <u>De reactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</u>
2.9 Reclamanten vragen zich af hoe planschadekosten worden afgehandeld. Zij onderzoeken momenteel de optie om deze te verhalen middels het indienen van een planschadeclaim in geval de gemeente medewerking verleend aan dit bestemmingsplan.	Zie het gestelde onder 1.1.
2.10 Reclamanten vinden het onbegrijpelijk dat de gemeente meewerkt aan een plan dat slechts het belang van één persoon dient en niet aansluit bij prognoses (demografie), het algemeen belang (zoals duurzaamheid, natuurbeleving, archeologie), noch bij de belangen van de andere bewoners aan Die Denweide (beleving omgeving, daling huizenwaarde).	Zie het gestelde onder 2.2, 2.4, 2.5, 2.6 en 2.9.
2.11 Reclamanten pleiten voor het stopzetten van deze procedure. Als de gemeente hier geen gehoor aan geeft, dan gaan reclamanten ervan uit dat meer regels worden gesteld ten aanzien van het te behouden percentage bomen en groen, de ligging van de bijgebouwen in relatie met de doorkijk naar het buitengebied en ten aanzien van archeologie.	Zie het gestelde onder 2.3. Voor wat betreft archeologie zijn afdoende voorwaarden opgenomen in de regels. De archeologische waarden zijn daarmee voldoende beschermd. <u>De reactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</u>
De inspraakreactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
Overzicht wijzigingen naar aanleiding van inspraakreacties: Naar aanleiding van inspraakreactie 2.1 wordt paragraaf 1.3 van de toelichting aangepast in die zin dat naar het huidige vigerende bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort' verwezen zal worden.	

- Naar aanleiding van inspraakreactie 2.5 wordt artikel 3 Tuin van de regels aangepast in die zin dat een voorwaardelijke verplichting opgenomen wordt. Hierin wordt vleermuizenonderzoek verplicht gesteld indien de bomen die in het flora- faunaonderzoek benoemd worden gekapt gaan worden en wordt gesteld dat rekening gehouden moet worden met eventuele maatregelen die uit dit onderzoek volgen.

Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Westervoort d.d.

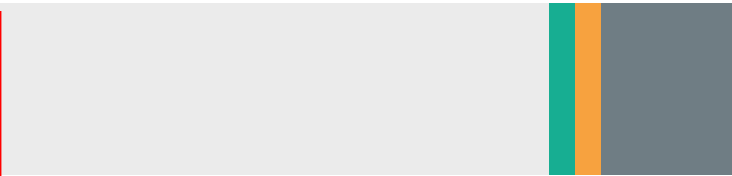
10 maart 2015

Mij bekend,

De secretaris,



P.J.E. Breukers



15-12-2014

Betreft: Z-04562/.UIT-147639

Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Westervoort

Geachte college,

Bij brief van 30 11 2014 heeft u mij geïnformeerd over de boven genoemde bestemmingswijziging en mij gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen.

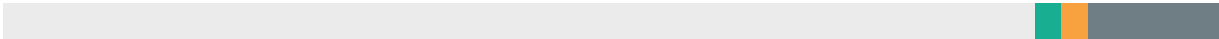
Ondergetekende is eigenaar/bewoner van het naastgelegen perceel 

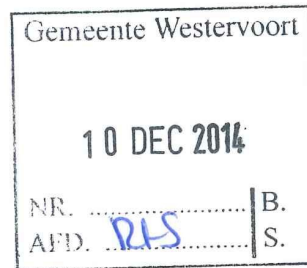
 Mede namens mijn echtgenote deel ik u het volgende mede.

In het voorgestane bestemmingsplan zullen wij bijzonder in onze privacy worden aangetast. Het perceel waarop een vrijstaande woning zal kunnen worden opgericht is gelegen naast ons perceel. Waar voorheen op de betreffende grond de bestemming van tuin rustte zal na bestemmingswijziging bebouwing mogelijk zijn. Er zal dan vanaf ons erf sprake zijn van verminderd uitzicht, aantasting van groen, sterk verminderde privacy. In dit verband zouden wij graag zien dat de bebouwing zal plaatsvinden op meer dan de voorgestelde afstand van 3 meter. Vanaf het naastgelegen erf is sprake van uitzicht op ons woonerf en van geluidhinder, vooral na aanleg van een zwembad waarin het voorontwerp voorziet. Kortom, wij zullen bij realisatie van het voorgestane bestemmingsplan planschade leiden. Wij behouden ons het recht voor deze alsdan te vorderen.

Met vriendelijke groet,







College van burgemeester en wethouders
gemeente Westervoort
Postbus 40
6930 AA Westervoort

8 december 2014, Westervoort

Geacht college van B&W,

Middels deze brief dien ik een zienswijze in op het voorontwerp bestemmingsplan Die Denweide 3a, Westervoort. Dit doe ik mede namens de bewoners van andere huizen aan Die Denweide. Zie voor namen en adressen de ondertekening pagina 5 van deze brief. Wij beschouwen de bouw van een woning op betrokken perceel als een zeer ongewenste situatie en verzoeken u de medewerking aan het plan in te trekken. Onze ongenoegens over de mogelijke bouw van een huis aan het perceel Die Denweide 3 hebben wij al eerder geuit tijdens een door de gemeente georganiseerde informatiebijeenkomst op 16 december 2013.

In deze zienswijze stellen wij de volgende aspecten aan de orde: 1. procedure; 2. beleid; 3. bestemming tuin; 4. flora en fauna; 5. archeologie; 6. verkeerskundige aspecten; 7. financiële aspecten. We eindigen met een conclusie.

Procedure

Lengte procedure

In 2010 is door de toenmalige bewoonster van het perceel Die Denweide 3, mevrouw Ten Bosch, een verzoek ingediend bij de gemeente Westervoort om medewerking te geven aan de bouw van een extra woning op het perceel. Er zijn ons geen stukken bekend waaruit blijkt dat de gemeenteraad haar medewerking heeft toegezegd.

De gemeente heeft in haar informatiebrief van 25 november 2013 aangegeven dat "door persoonlijke omstandigheden het proces toen (*lees: na het indienen van dit verzoek*) stil is komen te liggen". Dit is een vreemde weergave van de situatie (zie onder).

Veel bewoners van de straat Die Denweide hadden tot haar overlijden op 18 september 2012 een uitstekend contact met mevrouw Ten Bosch. Zij heeft hen mondeling altijd aangegeven zelf helemaal geen behoefte te hebben aan nieuwbouw op het perceel. "Mijn zoon zoekt het maar uit als ik er niet meer ben, het is zijn wens", waren haar woorden. Mevrouw Ten Bosch is geheel onverwacht en vroeger dan iedereen dacht komen te overlijden. Was dat niet gebeurd, dan had het nog jaren kunnen duren voordat het proces om het bestemmingsplan te wijzigen weer op gang zou zijn gebracht.

Bestemmingsplan Komplannen

Kort na het overlijden van mevrouw Ten Bosch heeft de huidige eigenaar (haar zoon) contact gezocht met de gemeente om de procedure voor bestemmingsplanwijziging op te starten (twee jaar

geleden!). Het initiatief is dus al lang bekend, maar ondanks dat is de bestemmingsplanwijziging niet meegenomen bij de actualisatie van het bestemmingsplan Komplannen, waar het perceel Die Denweide 3 onder valt.

In week 34 is kennis gegeven aan de voorbereiding van een bestemmingsplan voor de locatie Die Denweide 3. De mogelijkheid werd niet gegeven om daarop te reageren. In week 39 was de ruimtelijke onderbouwing voor het voorontwerp bestemmingsplan Die Denweide 3 definitief. In de toelichting van dit voorontwerp wordt nog verwezen naar het bestemmingsplan van juli 2007 (RVS). In week 41 is de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Komplannen bekend gemaakt via de gemeentepagina in de Westervoort Post. In het geactualiseerde plan is de bestemming van het perceel Die Denweide 3 niet gewijzigd. In week 45 is het voorontwerp van het bestemmingsplan Die Denweide 3a ter inzage gegeven.

Voor deze gang van zaken zijn geen andere redenen denkbaar, dan dat men wilde voorkomen dat de actualisatie van Komplannen vertraagd zou worden door bezwaren tegen de wijziging van het plan voor het perceel aan Die Denweide 3a.

Beleid

Lokale behoefte

De ruimtelijke onderbouwing voor het voorontwerp Die Denweide 3a stelt in het hoofdstuk beleid dat er een lokale behoefte zou bestaan aan (relatief) dure woningen. Dit wordt in de stukken onvoldoende aangetoond.

Kijkend naar de doorlooptijd van duurdere woningen in de directe omgeving, blijkt dat deze moeilijk verkoopbaar zijn. Zo staat de duurdere eengezinswoning met fraaie tuin op de kruising Heilweg/ Die Denweide al jaren te koop. De voormalige woning van mevrouw Ten Bosch op Die Denweide 3 heeft ruim twee jaar te koop gestaan.

Demografie

Toekomstprognoses maken duidelijk dat dit deel van het land binnen afzienbare tijd geconfronteerd zal worden met grote wijzigingen op demografisch vlak (vergrijzing, toename eenpersoonshuishoudens, krimp van de bevolking etc.). Het inwonersaantal van de gemeente Westervoort daalt al jaren achtereen. Dat is doorgedrongen tot de Liemerse gemeente blijkt uit berichtgeving (zie bijlage Westervoort Post 19 november 2014 "Liemerse gemeenten eens dat mes moet in woningbouwplannen").

Ladder voor duurzame verstedelijking

Refererend aan de ladders voor duurzame verstedelijking wordt in de toelichting gesteld dat benutting van beschikbare gebouwen door transformatie e.d. niet van toepassing is. Wij hebben daar een andere mening over. In Westervoort staan nog diverse soms ook cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die heel hard toe zijn aan een transformatie, geschikt zijn voor bewoning, maar niet worden verkocht. Denk bijvoorbeeld aan de omgeving De Pals / Rijndijk. Als er behoefte is aan wonen in een bijzonder en duurder segment, dan is dat in Westervoort ook mogelijk zonder nieuwbouw te plegen. Bovendien is het in deze tijd niet langer passend om nog te gaan voor uitbreiding in plaats van inbreiding (duurzaam ruimtegebruik).

Bestemming tuin



Een deel van het perceel Die Denweide 3 blijft de bestemming tuin houden. Een garantie dat dit deel ook een groene uitstraling behoudt, wordt echter niet door de gemeente gegeven.

Bouwwerken en bijgebouwen worden toegestaan tot vóór de voorgevel. Er moet een oprit komen en parkeerruimte op eigen terrein voor twee auto's. Werk aan huis wordt toegestaan, waardoor de kans op de aanwezigheid van meerdere auto's op het terrein groot is.

In de toelichting wordt nadrukkelijk geadviseerd het groene karakter van de omgeving te respecteren, eventuele bijgebouwen zo te plaatsen dat doorzicht naar het buitengebied open blijft, zo min mogelijk bomen te kappen en te kiezen voor een groene erfafscheiding. Dit is echter geen bindend advies en zegt dus uiteindelijk helemaal niets. Het advies om onderbeplanting zoveel mogelijk te verwijderen zodat de woning zichtbaar wordt, geeft overigens ook te denken. Wij kochten ons huis juist vanwege het groen. Niet om tegen een berg stenen aan te kijken.

Flora en fauna

Aanvulling

De onderzoeksbijlage naar flora en fauna maakt duidelijk dat de planlocatie leef- en soms ook nest- en fourageergebied is van diverse dieren. Omwonenden weten daar alles van en genieten van de aanwezigheid van deze dieren. In de opsomming door de onderzoekers worden de fazanten, Vlaamse gaaien en reeën gemist. Of deze toevoeging nog invloed heeft op te nemen maatregelen is ons onbekend, maar het maakt hopelijk duidelijk hoe bijzonder de beleving is van deze overgangszone van bebouwde kom naar buitengebied.

Advies niet bindend

De bouw van een nieuwe woning zal ongetwijfeld z'n wissel trekken op de aanwezigheid van deze dieren. De werkzaamheden zullen voor onrust zorgen en er zal veel groen verdwijnen op het perceel. De door de onderzoekers voorgestelde maatregelen blijken, net als de ruimtelijke adviezen, niet bindend. Omdat niemand nog weet hoeveel bomen er straks gekapt gaan worden, is de kans dat vleermuizen een andere vliegroute moeten kiezen reëel. Vogelnesten worden weliswaar gespaard als er niet in het broedseizoen wordt gewerkt, maar ze worden niet meer aangelegd als het advies wordt opgevolgd om voor het broedseizoen te maaien. De vogels zullen dan een andere plek kiezen en de omwonenden missen het natuurplezier.

Archeologie

Archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de verwachtingswaarde van "midden" moet worden bijgesteld naar "hoog". Het inventariserend booronderzoek heeft aangetoond dat er resten zijn van een prehistorische nederzetting. De eerste vondsten bevinden zich ter hoogte van de geplande woning. De boringen ten oosten van het bouwvlak hebben niets opgeleverd. Het advies van de onderzoekers is om de bodem niet dieper te verstoren dan 1.50 m. Dit is opgenomen in de regels en er is een omgevingsvergunning op basis van nader onderzoek vereist als blijkt dat er een diepere bodemverstoring noodzakelijk is voor de bouw van het nieuwe huis.

Het is merkwaardig dat in dit stadium nog onduidelijk is of de bodemverstoring beperkt kan blijven tot de genoemde 1.50m. Het doen van nader onderzoek zal grote kosten met zich meebrengen voor de eigenaar en mogelijk leiden tot de noodzaak voor opgraving en berging van de vondsten. Dit betekent een forste verstoring van de archeologische waarde. Het is belangrijk om dat risico op te nemen als één van de weegcriteria bij de beslissing om mee te werken aan het bestemmingsplan.



Verkeerskundig

In de toelichting wordt gesteld dat Die Denweide een rustige woonstraat is en dat de toevoeging van één woning geen problemen oplevert voor de verkeersafwikkeling. In de basis is Die Denweide inderdaad een rustige straat waar de vele spelende kinderen zich op hun gemak zouden moeten voelen. In de praktijk wordt op Die Denweide echter structureel te hard gereden door passanten uit aanliggende straten/ buurten.

Bij de enkele opritten van de vrijstaande huizen, ontstaan regelmatig gevaarlijke situaties. Dit komt door de combinatie van het harde rijden door voorbijgangers, het slechte overzicht van de straat door de twee bochten en het met regelmaat op of aan de stoep parkeren door bezoekers. Een oprit erbij zal om nog meer moeilijkheden vragen.

Financieel

In de toelichting wordt gesteld dat er geen onvoorziene hoge kosten worden verwacht. Wij vermoeden dat er geen rekening wordt gehouden met mogelijk aanvullende kosten voor archeologisch onderzoek. Dit kan hard oplopen.

Het kostenverhaal is door de gemeente overgedragen aan de eigenaar. Wij vragen ons af wat dit betekent voor de afhandeling van planschadekosten. Wij onderzoek momenteel de optie om deze te verhalen door middel van het indienen van een planschadeclaim in geval dat de gemeente medewerking aan dit bestemmingsplan doorzet.

Conclusie

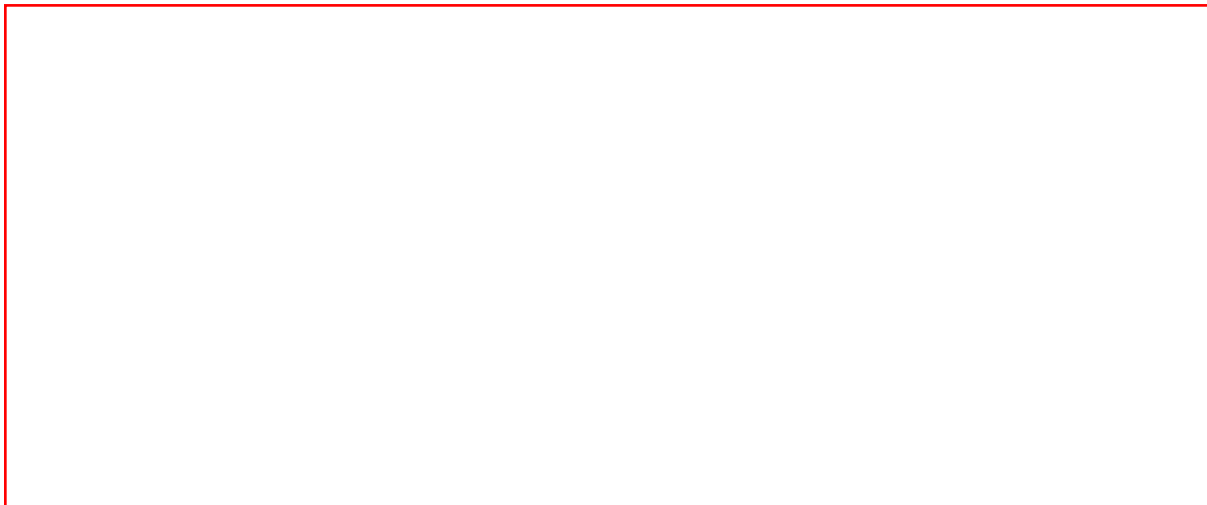
1. Wij vinden de procedure zoals die tot nu toe is doorlopen, niet passend bij wat wij mogen verwachten van een betrouwbare overheid.
2. Wij vinden het onbegrijpelijk dat de gemeente juist in deze tijd meewerkt aan een postzegelbestemmingsplan dat slechts het belang van één persoon dient en niet aansluit bij prognoses (demografie), het algemeen belang (zoals duurzaamheid, natuurbeleving, archeologie), noch bij de belangen van de andere bewoners aan Die Denweide (beleving omgeving, daling huizenwaarde).
3. Wij pleiten voor het stopzetten van deze procedure.
4. Mocht de gemeente aan punt 3 geen gehoor geven, dan gaan wij ervan uit dat in dit stadium meer regels worden gesteld ten aanzien van het te behouden percentage bomen en groen, de ligging van de bijgebouwen in relatie met de doorkijk naar het buitengebied en ten aanzien van de archeologie.
5. Graag horen wij of de optie om voor de woning aan Die Denweide 3 en de potentiële woning aan Die Denweide 3a één oprit te maken, is onderzocht en zo ja, wat daar de uitkomsten van zijn.

Met vriendelijke groet,

•



(zie ook pg. 5 voor overige afzenders!)



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.

Nog geen akkoord over verdeling pijn

Liemerse gemeenten eens dat mes moet in woningbouwplannen

De Liemerse gemeenten zijn met elkaar overeengekomen dat ze tot 2020 minder woningen gaan bouwen dan ze tot nu toe van plan waren. Het gaat om vijf- tot zeshonderd woningen. Hoewel nog geen verdeling is afgesproken, moeten Duiven en Westervoort rekening houden met zo'n honderd woningen minder.

De woningbouwplannen moeten worden teruggedraaid vanwege de aanhoudende crisis op de woningmarkt. Daarnaast zijn er demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en mogelijke bevolkingskrimp, waardoor er de komende decennia waarschijnlijk minder en andere woningen nodig zijn. De stadsregio en de provincie zijn blij met de afspraken in de Liemers (voor de gelegenheid uitgebreid met Doesburg en Montferland).

Het schrappen van woningbouw kan vervelende gevolgen hebben voor gemeenten, zeker als de grond al is aangekocht. Regionale afspraken moeten voorkomen dat de gemeenten met elkaar concurreren, met nog grotere schade als gevolg.

Als de bestaande plannen toch ongewijzigd worden doorgezet, wordt er waarschijnlijk gebouwd voor leegstand. Naast het schrappen van woningbouw wordt er ook 'geherprogrammeerd'. Dit houdt in dat bijvoorbeeld goedkope huurwoningen worden gebouwd in plaats van dure woningen.

De wethouders zijn het eens geworden over de wijze waarop gemeente tot realistische aantallen kunnen komen. Zij gaan daarover nu eerst voorstellen aan hun gemeenteraad doen. Als de gemeenteraden akkoord gaan, gelden de afspraken tot 2020, tenzij de economie zich spectaculair herstelt of als plotseling veel meer mensen in de Liemers willen wonen. Dit wordt jaarlijks beoordeeld.

Woningmarktonderzoek

De nieuwe woningbouwafspraken zijn met name gebaseerd op een woningmarktonderzoek dat begin 2014 werd afgerond. Volgens dat onderzoek is in de Liemerse woningbouwplannen sprake van een overschot van vijf- tot zeshonderd goedkope koopwoningen en vier- tot vijfhonderd middeldure koopwoningen. Het betreft voornamelijk nieuwbouwplannen in Zevenaar en Montferland. Daar staat een tekort van circa 550 duurdere huurwoningen tegenover. Hiervoor bestaan geen plannen.

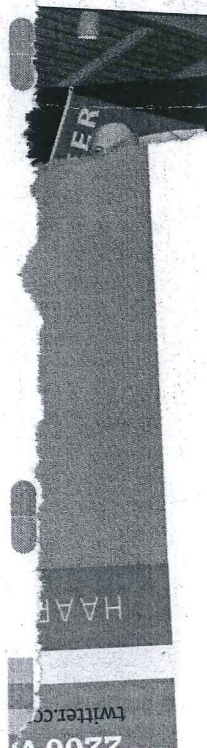
Het woningmarktonderzoek concludeert dat vijf- tot zeshonderd woningen in 'harde' plannen moet schrappen en dat ongeveer vijfhonderd woningen geherprogrammeerd moeten worden (waarschijnlijk naar duurdere huur).

Verder vinden de onderzoekers dat er geen behoefte is aan de ongeveer zestienhonderd woningen in 'zachte' plannen.

november 2014 • 5

lazen

wordt als de om-
ng onherroepelijk is.
een saneringsplan in
de bodembescher-
dergelijk plan is ech-
ens ingediend. Een
is daarom niet meer
ie wacht nu net als
afhandeling van de
af. Er liggen overi-
rschriften van de
de bouwmarkten
arwei.



Handwritten signature or mark.