

Zienswijzennotitie

Ontwerpbestemmingsplan

“Sonniuspark, Honingbij”.

Inleiding/conclusie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de termijn van 4 december 2014 t/m 14 januari 2015 ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn twee zienswijzen ingekomen.

Deze zienswijzennotitie bestaat uit de behandeling van twee zienswijzen die op 12 respectievelijk 14 januari 2015 zijn ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat deze inhoudelijk kunnen worden behandeld. Gesteld kan worden dat aan een van de zienswijzen op een onderdeel tegemoet kan worden gekomen en voor het overige niet. Dit heeft echter niet geleid tot de aanpassing van het bestemmingsplan. Het heeft ook niet geleid tot het voorstel aan de raad het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel is, als gevolg van het tegemoetgekomen gedeelte van de zienswijze, besloten de betrokkenheid van bewoners van de wijk te vergroten ten aanzien van de (bouw) planvorming.

Omdat het "kostenverhaal", zoals opgenomen in artikel 3.4.2. van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan, niet afdoende omschreven is zal dit ambtshalve in de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast, zodat kostenverhaal "anderszins" is verzekerd. Inmiddels zijn daartoe een Samenwerkingsovereenkomst, anterieure overeenkomst en Planschadeverhaals-overeenkomst tussen Wooninc. en de gemeente gesloten.

Zienswijze d.d. 14 januari 2015 ingebracht door de heer H. Verhagen en de familie L. Verhagen, p/a Rooijseweg 8a te Son

Met de familie Verhagen zijn twee gesprekken gevoerd. Daarop heeft de familie de zienswijze bij brief van 13 maart 2015 ingetrokken. In het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan, hoeft op de zienswijzen niet meer inhoudelijk ingegaan te worden.

Zienswijze d.d. 12 januari 2015 ingebracht door de voorzitter van de Buurtvereniging de Bosrand, de heer R. Dijkstra, p/a Jufferlaan 44 te Son.

De zienswijzen bestaat samengevat uit een vijftal elementen:

1. In het ontwerpbestemmingsplan is de motivering voor meer kleinere woningen volstrekt onvoldoende.
2. Aanpassingen van het oorspronkelijke bestemmingsplan (bestemmingsplan Sonniuspark) is niet nodig voor beoogd woningtype; er zijn al voldoende mogelijkheden voor bedoeld woningtype (rijwoningen).
3. Het ontwerpbestemmingsplan leidt onnodig tot afwijking van het oorspronkelijk beoogde beeld van het beeldregieplan, stedenbouwkundig- en uitwerkingsplan, alsmede de gemeentelijke woonvisie.
4. Het op basis van het bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningtype lijdt tot ernstige aantasting van de beeldkwaliteit, met name de entree west.
5. Het is in strijd met de rechtszekerheid dat dit deelgebied wordt aangepast, terwijl er geen duidelijkheid bestaat voor de invulling van de rest van het Sonniuspark.

Verzocht wordt het bestemmingsplan dan ook aan te passen dan wel niet door te voeren.

Met de buurtvereniging Bosrand, vertegenwoordigd door de heren T. Meesters en M. Offrein, is met de heren E-J de Haan en H. van der Wal van de gemeente over de ingediende zienswijzen op 10

februari 2015 een gesprek gevoerd. Een tweede gesprek is met hen gevoerd op 17 maart 2015. De verslagen daarvan zijn als bijlage toegevoegd. De ingediende zienswijzen zijn hieronder behandeld.

Reactie gemeente:

Ontvankelijkheid.

Allereerst is bepaald of de heer R. Dijkstra, namens de buurtvereniging Bosrand ontvankelijk is in zijn zienswijze. Nu de zienswijze tijdig is ingediend, hij in de woonwijk Sonniuspark woont en de doelstelling van de Buurtvereniging behelst het bevorderen van de leefbaarheid van het woonleefmilieu van de aangesloten leden (eigenaren/bewoners) is, kan worden gesteld dat hij ontvankelijk is in zijn zienswijze.

Ad 1. Onvoldoende gemotiveerd ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan beoogt een planologisch kader te bieden om 13 extra rij woningen in het gebied De Brink, onderdeel van de woonwijk Sonniuspark, mogelijk te maken. Juist is dat de typologie van de woningen niet concreet is benoemd in het ontwerpplan. Wel wordt zowel in de toelichting als de planregels van het ontwerpplan, voor wat betreft het type woningen dat gebouwd mag worden, verwezen naar het "Moederplan", in casu het bestemmingsplan Sonniuspark. Dit bestemmingsplan maakt op grond van de bestemming "Woongebied" de bouw van zowel vrijstaande, halfvrijstaande en/of aaneen gebouwde woningen mogelijk. De bouw van rijwoningen, waarvoor dit ontwerpbestemmingsplan de bouwtitel beoogt te vormen, is dan ook toegestaan. Een verdere toelichting is ons in ziens dan ook niet nodig. Gebleken is dat er veel behoefte bestaat aan het type rijwoningen. Daar wil de gemeente nu aan De Brink in voorzien.

Ad 2. Er zijn voldoende mogelijkheden in het bestemmingsplan Sonniuspark om het beoogde woningtype aan te bieden.

De aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan "Sonniuspark, Honingbij" betreft uitsluitend de uitbreiding van het aantal woningen. Van 65, zoals is toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan, naar 78 woningen in dit bestemmingsplan. Voor wat betreft het woningtype wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Sonniuspark". Het bouwplan, waarvoor het nieuwe bestemmingsplan het planologisch kader vormt, beoogt de bouw van 16 rijwoningen. Dit woningtype is genoemd in het bestemmingsplan "Sonniuspark", waar het ontwerpbestemmingsplan naar refereert en is op grond van dit plan dan ook mogelijk. Wij zien dan ook niet in dat dit woningtype juist op deze strook grond niet mogelijk zou zijn.

Ad 3. Onnodig afwijken van het oorspronkelijk beoogde beeld van het beeldregieplan, stedenbouwkundig- en uitwerkingsplan, alsmede de gemeentelijke woonvisie.

Het bestemmingsplan beoogt geen beeldkwaliteit te regelen. Ruimtelijke kwaliteit, in casu beeldkwaliteit, is geregeld in het Beeldregieplan Sonniuspark en de gemeentelijke beleidsnota voor ruimtelijke kwaliteit "Mooi Son en Breugel, samen doen!". Overigens laat de bestemming "Woongebied", die van toepassing is op de bouw van woningen in dit bestemmingsplan, het type aaneengebouwde woningen toe. Er kan ons inziens dan ook niet in het ontwerpbestemmingsplan worden verwezen naar regels van ruimtelijke kwaliteit.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2.2 het gemeentelijke woonbeleid en woningbouwprogramma verwoord. De in het bestemmingsplan bedoelde uitbreiding van 65 naar 78 woningen, die bedoeld zijn als sociale koopwoningen, is overeenkomstig de woningbouwtaakstelling voor de periode van 2013-2023. Juist het bouwen van betaalbare woningen voor jongeren en starters is een van de maatregelen die de gemeente aanbiedt. Deze visie is neergelegd in de Woonvisie 2012 – 2020 van onze gemeente.

Ad 4. Er is sprake van ernstige aantasting van de beeldkwaliteit, met name de entree west.

Zoals reeds onder het antwoord bij Ad 3. is verwoord zijn er in het bestemmingsplan geen ruimtelijke kwaliteitseisen c.q. beeldkwaliteitseisen opgenomen. Daar kan dan ook niet naar worden verwezen.

Het bestemmingsplan laat op deze bestemming (Woongebied WG) ter plaatse van de entree west aaneengebouwde woningen toe. De nu geplande 6 rijwoningen ter plaatse van entree west zijn dan ook toegestaan.

Overigens is het schetsplan voor de bouw van die 6 rijwoningen door de Supervisor Sonniuspark getoetst aan de ruimtelijke kwaliteitseisen en goedgekeurd; daarmee voldoet het aan die eisen. Opgemerkt wordt dat eerder een schoolgebouw was gepland op de plek waar nu de 16 woningen komen. Een degelijk gebouw met speelgelegenheid en omliggende terrein heeft ook een niet geringe impact op de omgeving.

Ad 5. Strijd met de rechtszekerheid.

De woonwijk Sonniuspark is op dit moment voor de helft volgebouwd. Er is op dit moment geen reden om van de gestelde kaders in het bestemmingsplan Sonniuspark, het Uitwerkingsplan Sonniuspark en dit ontwerpbestemmingsplan, alsmede het ruimtelijk kwaliteitskader, zoals genoemd in het raadsbesluit van 25 april 2013, af te wijken. In dit laatste besluit, "Nieuwe aanpak Sonniuspark", is opgenomen het maken van een "Toolbox", die als toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit dient. Zoals reeds onder Ad 4 is gesteld voldoet het schetsplan aan die ruimtelijke kwaliteitseisen.

Daarnaast wordt door de gemeente 2 à 3x per jaar voor alle bewoners van de nieuwe wijk een informatieavond gehouden, waarbij alle nieuwe ontwikkelingen, o.a. op het gebied van woningbouw, aan bod komen. Ook stuurt de gemeente regelmatig een nieuwsbrief rond met actualiteiten en plaatst nieuws op de website van de nieuwe woonwijk.

Ons inziens is daarmee, gezien de geuite grief in dit onderdeel van de zienswijze, toch niet in voldoende mate duidelijk wat er speelt in de woonwijk op het gebied van (bouw)planontwikkeling. Daarmee kan de rechtszekerheid van de bewoners in het geding zijn. Vervolgens heeft de stuurgroep Sonniuspark op 5 maart 2015 besloten de bewoners meer te betrekken bij de planvorming. Dit is uitgewerkt in het hieronder aangegeven document, waarbij de betrokkenheid in de 5 stadia van planontwikkeling is beschreven. Hiermee is tegemoetgekomen aan deze grief. Het document is met de Buurtvereniging besproken.

In welk stadium kan betrokkenheid van bewoners zinvol zijn?

Er zijn vijf stadia van planvorming in Sonniuspark:

1. Het aanpassen van de stedenbouwkundige en esthetische randvoorwaarden van de voor Sonniuspark geldende plannen.

Bekend zijn in dit stadium de geldende plannen Sonniuspark: Bestemmingsplan, Uitwerkingsplan, Stedenbouwkundig plan en Beeldregieplan.

Wat: in deze fase kunnen bewoners meegeven of er suggesties of wensen zijn ten aanzien van de nieuwe inzichten. Juist in deze fase kan wellicht betrekkelijk eenvoudig bij de uit te werken randvoorwaarden (een deel van) de wensen worden ingevuld. Dit versterkt het draagvlak en past bij een regisserende gemeente.

Status inspraak: geen formele status. Het is aan de gemeente wat zij met de opmerkingen van de bewoners doet.

Hoe: tijdens de bewonersavonden de nieuwe concept randvoorwaarden bespreken en input vragen aan de aanwezigen.

Frequentie: naar gelang het onderwerp ad hoc, maar minimaal 2x per jaar.

2. Het vrijgeven van een deelgebied ten behoeve van ontwikkeling, i.c. de aanbesteding.

Er is nog niets bekend behalve de geldende regels voor dat deelgebied.

Wat: in deze fase kunnen bewoners meegeven of er suggesties of wensen zijn ten aanzien van de ontwikkeling. Juist in deze fase kan wellicht betrekkelijk eenvoudig bij de uit te werken plannen een deel van de wensen worden ingevuld. Dit versterkt het draagvlak en past bij een regisserende gemeente.

Status inspraak: geen formele status. Het is aan de gemeente wat zij met de opmerkingen van de bewoners doet.

Hoe: tijdens de bewonersavonden een voor ontwikkeling vrij te geven deelgebied bespreken en input vragen aan de aanwezigen.

Frequentie: naar gelang het onderwerp ad hoc, maar minimaal 2x per jaar.

3. Na de aanbesteding is de ontwikkelaar bekend en kan deze een plan uitwerken.

In dit stadium is er, behalve welk deelgebied het betreft, slechts een schetsplan voorhanden.

Wat: het schetsplan wordt in dit stadium aan het Supervisieteam te beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit voorgelegd. De vergaderingen van de Supervisor zijn openbaar.

Status inspraak: geen formele status. Het is aan de Supervisor wat te doen met de ingebrachte mening van bewoners.

Hoe: aanschuiven door bewoners of vertegenwoordiger(s) van de buurtvereniging bij de openbare vergadering van het Supervisieteam. De aanwezigen kunnen dan hun mening geven over het schetsplan. Na deze toets wordt meestal een bouwaanvraag uitgewerkt. Daar op nogmaals inspreken heeft weinig zin, omdat in de schetsplanfase de principes reeds bekend zijn.

Frequentie: regelmatig naar behoefte. Supervisiedatum tijdig publiceren in Forum. Daarbij actief de bewoners/buurtvereniging uitnodigen, waarbij het schetsplan wordt gepresenteerd.

4. De (aangepaste) schets wordt definitief omgezet in een aanvraag omgevingsvergunning.

Wat: belanghebbenden kunnen tegen de omgevingsvergunning bouw bezwaar indienen.

Status inspraak: bezwaar maken is een formeel recht van een belanghebbende. De gemeente moet het genomen besluit (meestal omgevingsvergunning) heroverwegen.

Frequentie: nadat een besluit is genomen binnen zes weken na publicatie bezwaar indienen.

5. Tijdens de fase woonrijp maken.

Wat: na de bouw wordt het deelgebied verder woonrijp gemaakt overeenkomstig het Inrichtingsplan c.q. de nadere randvoorwaarden.

Status: het inrichtingsplan is een hard gegeven voor zowel de gemeente als de bewoners. Bewoners hebben slechts in beperkte mate invloed op de inrichting, meestal nadat een deelgebied is ingericht.
Hoe: door middel van het klachtenmeldsysteem SIM worden gegronde klachten verholpen.
Frequentie: na de bouw van een deelgebied of een aantal woningen wordt woonrijp gemaakt.

Conclusie:

Wij nemen de zienswijzen, genoemde onder nrs. 1 t/m 4 niet over en aan de zienswijze onder nr. 5 is door middel van eerdergenoemd document tegemoetgekomen. De zienswijzen zijn niet van dien aard dat het ontwerpbestemmingsplan zou moeten worden aangepast dan wel dat wij het bestemmingsplan niet ter vaststelling zouden kunnen aanbieden aan de raad.

Omdat het “kostenverhaal”, zoals opgenomen in artikel 3.4.2. van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan, niet is afdoende omschreven zal dit ambtshalve worden aangepast, zodat kostenverhaal “anderszins” is verzekerd.

Bijlage.

Gespreksverslag d.d. 10 februari 2015 over zienswijze van Buurtvereniging Bosrand d.d. 11 januari 2015.

Namens de Buurtvereniging Bosrand is door T. Meesters en M. Offrein met E-J de Haan en H. van der Wal van de gemeente Son en Breugel een gesprek gevoerd ten aanzien van de door de Buurtvereniging tegen het ontwerpbestemmingsplan "Sonniuspark, Honingbij" ingediende zienswijzen.

De Buurtvereniging vraagt zich af waarom juist op deze plek aan de Honingbij de woningverdichting door middel van rijwoningen plaatsvindt. Men vreest dat door verdichting de wijk er niet komt uit te zien zoals bedoeld in het Beeldregieplan. Ook de Toolbox, waarin de nieuwe regels voor ruimtelijke kwaliteit voor een aantal deelgebieden zijn opgenomen, is niet erg duidelijk over de hoeveelheid rijwoningen. Zij wil daarom graag eerder bij de planontwikkeling betrokken worden. Ook zou het goed zijn de Toolbox voor de nog onbebouwde gebieden uit te werken.

Reactie gemeente: de intentie van de gemeente is en blijft het plan uit te rollen overeenkomstig de huidige plannen (Bestemmingsplan, Uitwerkingsplan, Beeldregieplan en Toolbox). De gemeente zal bezien hoe de Buurtvereniging in een eerder stadium betrokken wordt bij de planontwikkeling.

Gespreksverslag d.d. 18 maart 2015 m.b.t. betrokkenheid bewoners bij planvorming.

Aanwezig: de heren T. Meesters, M. Offrein, namens de buurtvereniging. Marianne Seijdel en Henk van der Wal (projectteam Sonniuspark).

Aanleiding: gesprek n.a.v. ingediende zienswijzen de Buurtvereniging De Bosrand tegen ontwerpbestemmingsplan Sonniuspark, Honingbij.

Er zijn twee sporen:

1. De behandeling van de zienswijze en het proces van besluitvorming richting raad.
2. Het besluit d.d. 5 maart 2015 van de stuurgroep Sonniuspark om bewoners meer te betrekken bij de planvorming. Dit als reactie op een onderdeel van de ingediende zienswijzen van de buurtvereniging.

Ad 1. De gemeenteraad zal worden voorgesteld het bestemmingsplan te laten vaststellen onder afwijzing van de ingediende zienswijzen. Dit achten de vertegenwoordigers van de buurtvereniging niet logisch, omdat ten aanzien van de zienswijzen juist door de gemeente een oplossing is aangereikt. Afgesproken is dat de gemeente de behandeling van de zienswijzen op dit punt nader beziet.

Ad 2. De notitie *"In welk stadium kan betrokkenheid van bewoners bij planontwikkeling zinvol zijn"* wordt uitgereikt en de vijf stadia van betrokkenheid wordt inhoudelijk besproken. Beide vertegenwoordigers van de buurtvereniging zijn te spreken over de kansen die zich nu voordoen. De gemeente zal deze aanpak ook uitdragen op de eerstvolgende bewonersavond d.d. 16 april a.s. Ook wordt dan het onderwerp *"Stroomlijning nieuwe verzoeken bouwen op deelgebieden"* dan geagendeerd.

Verder is door de vertegenwoordigers van de buurtvereniging gesteld dat het bestemmingsplan weinig zegt over de bouwmogelijkheden; er is geen visie op het toekomstige bouwen in het plan opgenomen. Ook is beschrijving in de Toolbox van de ruimtelijke kwaliteit voor verduidelijking vatbaar, terwijl het Beeldregieplan wel; duidelijk is. Teleurstellend was ook het gesprek dat de vertegenwoordigers hadden met de V.o.f. Sonse Hout met betrekking tot de invulling van het deelgebied aan de Bijenlaan.

Afspraak.

De gemeente zal het ontwerpbesluit tegelijkertijd met het verzenden van de stukken naar de commissie GZ van 13 april a.s. ook naar beide heren sturen, zodat zij daar van kennis kunnen nemen. Verzending is gepland is op 3 april a.s.