

Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Kraggenburg'

Op 15 juni 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder bekend gemaakt dat zij met ingang 16 juni 2016 het ontwerpbestemmingsplan 'Kraggenburg' zes weken ter inzage legt.

Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. In de vertrouwelijke bijlage 'Lijst indieners zienswijzen' zijn de adresgegevens van de indieners terug te vinden.

Zienswijze 1 (Tennet TSO B.V.):

Tennet geeft aan dat binnen de grenzen van het bestemmingsplan zich de 110.000 Volt hoogspanningsverbinding Vollenhove - Ens Zwijnstocht met een bijbehorende belemmerde strook van totaal 50 meter (25 meter ter weerszijden van het hart) bevindt. In het plan is aldus Tennet geen rekening gehouden met de aanwezige hoogspanningsverbinding. Deze valt met een klein stukje van de belemmerde strook binnen de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan. Tennet verzoekt de gemeente om deze verbinding met bijbehorende regels op te nemen in het bestemmingsplan en op de verbeelding met de bijbehorende belemmerde strook.

1. Beantwoording gemeente

De hoogspanningsleiding zelf ligt buiten het plangebied maar de belemmerde strook ligt er deels binnen. Er is in de ontwerpfase van het bestemmingsplan geen rekening gehouden met het toekennen van een dubbelbestemming voor deze strook waarin als gevolg van de hoogspanningsleiding beperkingen gelden. Tennet stelt terecht dat dit wel had moeten gebeuren. Zowel de toelichting, de planregels als de verbeelding worden conform de door Tennet aangeleverde tekstvoorstellen aangepast.

Zienswijze 2:

2.1

[Indieners] merken op dat de locatie 'Walstraat' thans is ingericht als openbaar groen en feitelijk in gebruik is als speelweide voor de kinderen van de Walstraat en de A.J. Rennenstraat. [Indieners] stellen het niet eens te zijn met de motivatie van de gemeente, zoals verwoord in haar beantwoording op de inspraakreacties inzake het voorontwerp. In deze reactie geeft de gemeente aan het belang van de realisatie van zes nieuwe woningen zwaarder te laten wegen dan het belang van en het recht op een veilige speelplaats voor de kinderen in de buurt.

2.1 Beantwoording gemeente

Voor de goede orde merken wij op dat het voorliggende bestemmingsplan voor de locatie Walstraat niet zes maar maximaal zeven woningen mogelijk maakt. De woningen moeten gesitueerd zijn binnen het bouwvlak en moeten uitgevoerd worden als rijwoning. Dit betekent dat er mogelijk één rijtje van zes of zeven woningen gebouwd wordt maar dat het ook mogelijk is om bijvoorbeeld één blokje van drie en een blokje van vier woningen te bouwen.

In het oude bestemmingsplan heeft de locatie 'Walstraat' deels de bestemming 'Woonwagencentrum' en deels de bestemming 'Bos'. Bestemmingsplanmatig is de locatie niet specifiek aangewezen als speelterrein. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bestemming 'Woonwagencentrum' en de bestemming 'Bos' (deels) omgezet naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen'. De gronden direct ten zuiden van de locatie 'Walstraat' hebben in het oude bestemmingsplan de bestemming 'Groen'. Hier zijn speelvoorzieningen wel toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan blijft deze groenstrook intact en wordt zelfs iets uitgebreid.

Dat de locatie ter plaatse van de bestemmingen 'Woonwagencentrum' en 'Bos' momenteel is ingericht als een grasveld heeft te maken met het verdwijnen van de woonwagenstandplaats.

Vanuit Kraggenburg heeft ons herhaaldelijk het signaal bereikt dat er een grote behoefte is aan woningbouwmogelijkheden in het dorp. Om deze reden is er in de afweging veel gewicht toegekend aan het snel kunnen realiseren van woningen. Er zijn in de nabijheid van het plangebied voldoende alternatieve plekken waar gespeeld kan worden. Wij menen dat in het bestemmingsplan op dit punt de goede ruimtelijke ordening voldoende is aangetoond en achten het niet nodig om het plan op dit punt aan te passen.

2.2

[Indiëners] voeren aan dat deze zes woningen van geen enkel belang zijn en niet voorzien in de noodzakelijke ontwikkeling van Kraggenburg met vrije sector woningen en sociale woningen. [Indiëners] menen dat het nodig is dat hiervoor op zo kort mogelijke termijn kavel 'Penders' dan wel kavel 'Paauw' tot ontwikkeling worden gebracht.

2.2. Beantwoording gemeente

De gemeente zet voor Kraggenburg in op zowel de ontwikkeling van inbreidingslocaties als op de ontwikkeling van een uitleglocatie. De gemeente spant zich in voor de (gedeeltelijke) ontwikkeling van de kavel Penders. Omdat de kavel 'Penders' in handen is van een marktpartij is ontwikkeling op korte termijn niet mogelijk. De (economische) uitvoerbaarheid van deze locatie is vooralsnog niet voldoende aan te tonen. Om toch op relatief korte termijn te kunnen voorzien in de kennelijke behoefte aan nieuwbouwwoningen heeft de gemeente besloten om de inbreidingslocatie 'Walstraat' actief op te pakken. Deze keuzes zijn vastgelegd in de 'Ontwikkelperspectieven Noordoostpolder'. Onze gemeenteraad heeft hier op 18 april 2016 mee ingestemd. Bij deze gelegenheid heeft het college van burgemeester en wethouders toegezegd de kavel 'Paauw' (eigendom gemeente) pas te verkopen zodra zeker is dat woningbouw op de kavel 'Penders' gerealiseerd kan worden. Indien de ontwikkeling van kavel 'Penders' binnen twee jaar niet lukt, dan wordt het mogelijk maken van woningbouw op de kavel 'Paauw' opnieuw overwogen. Voor de uitleglocaties kan pas een bestemmingsplan in procedure gebracht worden nadat de (economische) haalbaarheid van de ontwikkeling voldoende aangetoond kan worden.

2.3

[Indiëners] geven tevens aan dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat locatie niet voldoet aan de wettelijke geluidsnorm. [Indiëners] geven aan dat in het onderzoek niet is meegenomen dat het wegverkeerslawaai is toegenomen als gevolg van het in 2016 gerealiseerde wortelverwerkingsbedrijf Top Fresh. Dit heeft volgens [indiëners] tot een hogere geluidsbelasting geleid.

2.3 Beantwoording gemeente

Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op tellingen die in augustus 2015 zijn uitgevoerd. Zoals indiëners correct aangeven is de nieuwbouw van Top Fresh pas na deze datum in gebruik genomen. Wij hebben het bureau dat het akoestisch onderzoek heeft uitgevoerd gevraagd het onderzoek aan te passen aan de actuele verkeerssituatie.

Net als uit de eerdere versie van het geluidsonderzoek blijkt dat op een aantal toetspunten niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde wat betreft wegverkeerslawaai. De Wet geluidhinder geeft de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen. Hiervoor moet eerst wel onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te dringen. Indien blijkt dat de voorgedragen oplossingen vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, vervoerskundig of financieel opzicht niet mogelijk zijn of onvoldoende effect hebben, kan er een hogere grenswaarde verleend worden. De voorgestelde maatregelen zijn beoordeeld en het blijkt dat de voorgestelde maatregelen niet mogelijk zijn of

*onvoldoende effect hebben. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het college van B&W kan dus een hogere grenswaarde vaststellen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de geldende binnenwaarden. Hiermee is de goede ruimtelijke ordening wat betreft wegverkeerslawaaï voldoende aangetoond. **Het aangepaste akoestisch onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. De tekst van de toelichting wordt aangepast aan de uitkomsten van het aangepaste akoestisch onderzoek. Tevens zal het college van B&W het besluit hogere waarden gewijzigd vaststellen ten opzichte van het hogere waarde besluit zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen.***

2.4

[Indieners] sluiten af met de opmerking dat zij om bovenstaande redenen de Gemeenteraad verzoeken deze locatie te laten bestaan als speelweide / openbaar groen en af te wijzen als bouwlocatie. [Indieners] roepen de gemeenteraad op om alle energie op uitbreiding van Kraggenburg te richten.

2.4 Beantwoording gemeente

Zie gemeentelijke beantwoording 2.1 en 2.2.

Zienswijze 3:

3.1

[Indieners] geven dat het te betreuren dat de groenstroken in Kraggenburg plaats moeten maken voor woningen. [Indieners] stellen dat Kraggenburg bekend staat om ruimte en groen en dat dit nu wordt dit ingeruild voor woningen. [Indieners] geven aan dat de bomen zijn weggehaald om de entree van het dorp te verfraaien en het groene karakter van het dorp te benadrukken.

3.1 Beantwoording gemeente

Rond 2013 is op de locatie 'Walstraat' op verzoek van omwonenden de aanwezige bosstrook gerooid. Er is vervolgens, onder meer in overleg met dorpsbelang Kraggenburg, gekozen voor een nieuwe inrichting met gras en enkele bomen. Pas later is de locatie 'Walstraat' als potentiële inbreidingslocatie in beeld gekomen. Bij de raadsbehandeling van de ontwikkelperspectieven (18 april 2016) heeft de gemeenteraad van Noordoostpolder definitief ingestemd met het aanwijzen van de locatie 'Walstraat' als inbreidingslocatie.

Wij erkennen dat er met het bestemmingsplan openbaar groen (bestemming 'Bos') wegbestemd wordt. Wij hebben het belang van woningbouw echter zwaarder gewogen dan het in stand houden van een relatief klein deel van de bestaande groenstructuur van Kraggenburg. De huidige inrichting van de locatie als grasveld met enkele bomen bestaat bovendien slechts sinds enkele jaren en is dus niet aan te merken als karakteristiek voor Kraggenburg.

Zie voor het overige gemeentelijke beantwoording 2.1.

3.2

[Indieners] geven tevens aan dat het veldje aan de Walstraat, sinds de bomen weggehaald zijn, gebruikt door veel kinderen om te spelen. [Indieners] stellen dat het een veilige en voor ouders overzichtelijke plek is.

3.2 Beantwoording gemeente

Zie gemeentelijke beantwoording 2.1.

3.3

[Indieners] wijzen op de kavel 'Penders' waar veel meer woningen gebouwd kunnen worden. [Indieners] bij ontwikkeling op de kavel 'Penders' niet hoeft te worden *ingebreed*. [Indieners] vragen de gemeente, met het oog op de recente ontwikkeling met betrekking tot de projectontwikkelaar Mega Home, enig geduld uit te oefenen met het bebouwen van de groenstroken in Kraggenburg.

3.3 *Beantwoording gemeente*
Zie gemeentelijke beantwoording 2.2.

3.4
[Indieners] geven aan dat het in een gesprek met de gemeente duidelijk is geworden dat het nog niet bekend is wat voor soort huizen er gebouwd gaan worden. [Insprekers] stellen dat het voor hen nogal een verschil uitmaakt of er koop- of huurhuizen gebouwd gaan worden. [Indieners] stellen dat dit invloed heeft op de waarde van hun huis bij eventuele verkoop. [Indieners] wijzen verder op mogelijke overlast. Zij geven aan in het verleden te maken gehad te hebben met jongeren in de starterswoningen aan Het Klif en met jongeren die in de seniorenwoningen in Kraggenburg wonen. [Indieners] geven aan dat dit vaak huizen zijn met veel wisselende bewoners. De woningen aan de Walstraat komen met de tuinen naar de Gerrit Klokstraat en A.J. Rennenstraat te liggen en kunnen volgens [indieners] voor veel overlast zorgen.

3.4 *Beantwoording gemeente*
In een bestemmingsplan wordt niet aangegeven of er op een locatie uitsluitend koop- dan wel huurwoningen gerealiseerd mogen worden. Ook voor de locatie Walstraat is dit open gelaten. In de eerste paragraaf van de gemeentelijke beantwoording 2.1 (hierboven) wordt beschreven welke programmering het bestemmingsplan qua bouwvolume toelaat. Bij de economische doorberekening van het plan is de gemeente uitgegaan van een blokje van vier en een blokje van drie rijwoningen in de koopsector. Dit betreft echter een voorbeeldverkeveling. Wat er uiteindelijk gerealiseerd zal worden hangt af van de invulling die de markt aan de locatie zal geven. Hierbij zal in ieder geval voldaan moeten worden aan de stedenbouwkundige kaders die hierboven omschreven zijn.

Wat betreft overlast worden woningen niet aangemerkt als een hinder veroorzakende functie ten opzichte waarvan op grond van de milieuzonerings-eisen richtafstanden in acht gehouden moeten worden. Dit geldt voor zowel koop- als huurwoningen. De aanpak van mogelijke overlast door bewoners wordt niet geregeld in een bestemmingsplan, maar via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Het realiseren van woonbebouwing ter plaatse van de locatie 'Walstraat' is naar onze mening aanvaardbaar. Niet ontkend wordt dat de omgeving van het perceel van appellanten zal wijzigen. Deze wijzigingen zijn naar onze mening niet van dien aard dat dit leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De afstand van het perceel van indieners tot de gronden waarop woningbouw mogelijk wordt gemaakt, is alleszins acceptabel binnen de bebouwde kom. Binnen de gebouwde omgeving is het gebruikelijk dat tuinen aan elkaar grenzen. In de voorliggende situatie worden de tuinen gescheiden door een groenstrook met een pad waardoor er zelfs enige afstand tussen de tuinen aan de Gerrit Kloksstraat en de A.J. Rennenstraat en de tuinen bij de nieuwe woningen op de locatie 'Walstraat' in acht genomen moet worden.

Indien indieners een aanzienlijke waardevermindering van hun eigendom voorzien en van mening zijn dat deze schade niet voor hun rekening dient te blijven, kan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade ingediend worden.

Hierbij merken wij op dat er bij het al dan niet toekennen van planschade sprake moet zijn van een gewijzigde bestemming van gronden in een nieuw bestemmingsplan ten opzichte van een oud bestemmingsplan. Bij de beoordeling of er sprake is van

planschade zal meegenomen worden dat in het oude bestemmingsplan op de locatie 'Walstraat' in de bestemming 'Woonwagencentrum' al bouwmogelijkheden bestonden. Het is aan indieners om een dergelijk verzoek in te dienen. Er is overigens niet altijd recht op een volledige vergoeding van geleden schade. Bepaalde zaken behoren namelijk tot de normale maatschappelijke ontwikkelingen. Vandaar dat 2% van de schade onder normaal maatschappelijk risico valt en dus niet wordt vergoed.

3.5

[Insprekers] maken zich zorgen over het aantal auto's dat in de Walstraat neergezet gaat worden. [Insprekers] stellen dat de Walstraat een van de in- en uitgaande wegen van het dorp is. [Insprekers] vrezen dat als het daar vol staat met geparkeerde auto's dit de veiligheid niet ten goede komt.

3.5 Beantwoording gemeente

Bij de ontwikkeling van de locatie 'Walstraat' zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ter plaatse van de locatie 'Walstraat' is de verkeersbestemming breder dan het feitelijke profiel van de Walstraat. Deze strook zal ingericht worden voor langsparkeren.