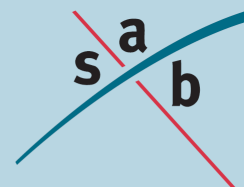


Responsnota

Schuilenburg West

Gemeente Raalte

Datum: 7 november 2011
Projectnummer: 90427.01



INHOUD

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Algemeen | 3 |
| 1.2 | Procedure bestemmingsplan | 4 |
| 2 | Inspraakreacties voorontwerp-bestemmingsplan | 5 |
| 2.1 | Inspraakreactie 1 | 5 |
| 2.2 | Inspraakreactie 2 | 10 |
| 2.3 | Inspraakreactie 3 | 11 |
| 3 | Vooroverleg | 12 |
| 3.1 | Overlegreactie 1 (Veiligheidsregio IJsselland) | 12 |
| 3.2 | Overlegreactie 2 (Waterschap Groot Salland) | 13 |
| 4 | Aanpassingen in ontwerp-bestemmingsplan | 14 |
| 4.1 | Aanpassingen als gevolg van inspraak- en overlegreacties | 14 |
| 4.2 | Ambtshalve aanpassingen | 14 |

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Schuilenburg West” heeft van 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 ter inzage gelegen. Met dit bestemmingsplan wordt de planologische basis gelegd voor een wijziging van het stedenbouwkundig plan voor het westelijk deel van het deelgebied Schuilenburg, binnen de uitbreiding Salland I. Deze partiële herziening borduurt voort op het vigerende bestemmingsplan ‘Het Overstigt, 1^e uitwerking Salland’ en de daarop volgende correctieve uitwerkingen, zoals dat in september 2003 is vastgesteld. De essentie van de invulling blijft hetzelfde, enkel de woningtypes veranderen van vier appartementengebouwen naar drie appartementengebouwen die meer op ‘zorgwonen’ gericht zijn. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om in één van de complexen op de begane grond enkele maatschappelijke voorzieningen, detailhandel of een lichte horecafunctie te realiseren.

In deze responsnota zijn de inspraakreacties, die ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend, samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij is aangegeven of de reacties aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan “Schuilenburg West”. Op 13 oktober 2011 heeft op initiatief van SallandWonen en de gemeente Raalte een overleg plaatsgevonden met de indieners van de inspraakreacties naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan ‘Schuilenburg West’.

Tevens zijn de ingekomen reacties van instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening samengevat en beantwoord. Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan de volgende instanties toegestuurd:

- Vrom-inspectie;
- Provincie Gelderland;
- Waterschap Groot Salland;
- Vitens;
- Veiligheidsregio IJsselland
- Gasunie;
- Rijksdienst voor Cultureel erfgoed.

Ten slotte is een overzicht van aanpassingen als gevolg van inspraak en overleg enerzijds en van ambtshalve wijzigingen anderzijds opgenomen.

1.2 Procedure bestemmingsplan

- Inspraakronde. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders indienen. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan bovendien toegezonden aan diverse diensten c.q. instellingen. Het voorontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van deze inspraakronde en het vooroverleg omgezet naar een ontwerpbestemmingsplan.
- Zienswijzenronde. Het ontwerp-bestemmingsplan zal vervolgens conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie in de huis-aan-huisbladen en de Staatscourant gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn wordt aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad in te dienen.
- Vaststelling. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan kan hiertegen direct beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie.

2 Inspraakreacties voorontwerp-bestemmingsplan

2.1 Inspraakreactie 1

Samenvatting reactie bestemmingsplan

- a Inspreker geeft aan dat er altijd sprake is geweest van betaalbare appartementen voor starters, in de vorm van vier appartementcomplexen. Dit bleek financieel niet haalbaar, aangezien het ondergronds parkeren aanzienlijke kosten met zich mee zou brengen. Met het plan dat er nu ligt wordt bovengronds geparkeerd. Inspreker vraagt zich af of er ook is gekeken naar het realiseren van betaalbare appartementen met bovengrondse parkeervoorzieningen.
- b Daarnaast vraagt inspreker zich af waarom het vigerend bestemmingsplan niet is behouden, aangezien er nu ook bovengronds geparkeerd kan worden.
- c Inspreker is van mening dat de in- en uitgang van het gebouw waar ook de voorzieningen in zijn gesitueerd, niet aan de Schuilenburg gesitueerd moet worden. Het toenemende aantal verkeersbewegingen zal de verkeersveiligheid in de buurt niet ten goede komen.
- d De 55 parkeerplaatsen zijn niet voldoende om de verwachte parkeerdruk van zowel de medewerkers, de bewoners en bezoekers van zowel de appartementen als de voorzieningen op te vangen. Inspreker verwacht parkeeroverlast in de wijk, aangezien men bij onvoldoende parkeerplaatsen de auto elders in de buurt zal parkeren.
- e Inspreker mist de schanskorven in het toekomstig plan. Door heel de wijk zijn deze aangebracht en zouden de wijk een positief aanzicht geven. Daarnaast gaan schanskorven het 'wild parkeren' tegen.
- f De concentratie zorg in Raalte-Noord en ook het plan Oversticht is hoog. Inspreker is van mening dat de verhouding met overige groepen en functies zoek raakt.
- g Inspreker vindt de locatie van onderhavig plangebied twijfelachtig, aangezien bewoners relatief ver van het dorp af zitten.
- h Inspreker verwacht een economische waardedaling van zijn huis, doordat de verhouding woonbestemming-zorgbestemming zoek is.

Antwoord gemeente bestemmingsplan

- a De toenmalige woningbouwvereniging BWS heeft eind 2005 de gronden aan de Schuilenburg van de gemeente Raalte aangekocht met als doel 20 koop- en 20 huurappartementen te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat het parkeren ondergronds onder het gebouw dient plaats te vinden. Gedurende een aantal jaren is BWS en later SallandWonen bezig geweest om op deze locatie een plan te ontwikkelen passend binnen de planologische uitgangspunten en de financiële randvoorwaarden van BWS/SallandWonen.
- De voorwaarde van het ondergronds parkeren vroeg destijds een dermate hoge investering dat deze niet in verhouding stond tot de te verwachten opbrengsten. Ongeacht welke doelgroep zou worden gehuisvest. Op hetzelfde moment veranderde de marktsituatie, waardoor het ontwikkelen van koopappartementen dermate onder druk kwam te staan dat de risico's voor SallandWonen onverantwoord hoog werden.
- Gaandeweg het proces is SallandWonen benaderd door de Zorggroep Raalte en de Stichting Parabool, met het verzoek om voor hun cliënten zorgplaatsen te realiseren. Deze organisaties zaten dringend verlegen om zorgplaatsen en woonruimte die aan de eisen van deze tijd voldoen. In 2008 is samen met de zorgpartijen een programma van eisen opgesteld om te komen tot een aantal woongebouwen met daarin appartementen en zorgplaatsen voor cliënten van de zorgpartijen.
- Op dat moment meldde zich ook de stichting WIRA die voor een autistische patiënten woonruimte zocht met de daarbij behorende zorg.
- De 3 zorgpartijen zijn tot overeenstemming gekomen en willen gezamenlijk een drietal woonclusters exploiteren waar zorg op allerlei gebied geleverd wordt. Om de leefbaarheid van de wijk te vergroten is het idee ontstaan te gaan onderzoeken of een aantal voorzieningen in de gebouwen ondergebracht konden worden met als doel mensen langer in de wijk te laten wonen. Dit haakt aan bij het landelijk en inmiddels ook het gemeentelijk beleid om kleinschalige voorzieningen op het gebied van zorg/welzijn en ontmoeting in de wijk te stimuleren.

SallandWonen is al geruime tijd in gesprek met zorgpartijen en andere belangstellenden voor het vullen van de maatschappelijke/commerciële plint van blok 3/4. Aanhakend op het hiervoor omschreven idee is de doelstelling een mix van functies, die niet alleen een bijdrage kan leveren aan het welzijn van de toekomstige bewoners in het plangebied, maar ook voor de bewoners van de wijk en de toekomstige bewoners van de nog in de directe omgeving te realiseren wijken. Er wordt gestreefd naar een zodanige diversiteit dat alle leeftijdsgroepen bediend kunnen worden op het gebied van zorg/welzijn/ontmoeting en gemaksfuncties.

Het nu voorliggende plan is zo ontwikkeld dat in blok 2 cliënten van De Parabool zullen worden gehuisvest. Dit zijn cliënten met een geestelijke beperking. In blok 3/4 zullen niet alleen cliënten van De Parabool worden gehuisvest, maar ook zullen er cliënten van de stichting WIRA hun huisvesting krijgen, alsmede een groep dementerende ouderen van de Zorggroep Raalte en dementerende ouderen met een geestelijke beperking van de Stichting Parabool. Blok 1 is bedoeld voor de huisvesting van ouderen die eventueel gebruik kunnen maken van de (zorg)voorzieningen in blok 3/4.

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- b Het vigerende bestemmingsplan 'Het Overstigt, 1e uitwerking Salland' voorziet ter plaatse van het plangebied binnen de bestemming 'Woondoeleinden' in vier bouwvlakken. Enkel binnen deze bouwvlakken mag bebouwing worden opgericht. De bestemming 'Woondoeleinden' kent vier woningcategorieën, te weten EO (vrijstaande en dubbele woningen), EG (rijwoningen), EP (patiowoningen) en M (meergezinswoningen). Deze zijn allen ook als zodanig op de plankkaart aangeduid. Ter plaats van de aanduiding M, die van toepassing is op het plangebied Schuilenburg West, is daarbij een ondergronds parkeergarage toegestaan. Het plangebied bevat vier bouwvlakken ten behoeve van meergezinswoningen. Hierbij is met een '∩' aangegeven dat op deze bouwblokken een maximale goot- en bouwhoogte van 14 meter is toegestaan. De voorziene ontwikkelingen, waarbij de in het vigerende bestemmingsplan bedoelde invulling van het plangebied met appartementen, wordt gewijzigd naar een invulling waarbij zowel zorgappartementen als daaraan gerelateerde voorzieningen worden gerealiseerd, past niet binnen voornoemde bestemmingen. Herziening van het vigerende bestemmingsplan is dus noodzakelijk. Daarnaast mag, zoals al is aangegeven, bebouwing enkel worden opgericht binnen een bouwvlak. De 'footprint' van de bebouwing moet daarbij binnen het bouwvlak vallen. Ondanks dat altijd het uitgangspunt is geweest zo dicht mogelijk bij deze 'footprint' te blijven, is dat met onderhavige ontwikkeling niet het geval, aangezien bij blok 3/4 de bouwvlakken worden overschreden.

In paragraaf 1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt duidelijker vermeld waarom het vigerende bestemmingsplan niet voorzien in de ontwikkeling die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt.

- c Mede door het overleg dat op 13 oktober 2011 op initiatief van SallandWonen en de gemeente Raalte met de indieners van de inspraakreacties is gevoerd, is er expliciet voor gekozen om zoveel mogelijk parkeerplaatsen op de Nieuwe Deventerweg te realiseren. Zo worden alle parkeerplaatsen van blok 2, alsmede de hoofdtoegang van blok 3/4 op de Nieuwe Deventerweg ontsloten. Hier zal ook de bevoorrading, het brengen en halen van cliënten en het parkeren voor het personeel gaan plaatsvinden. De aan de Schuilenburg geprojecteerde parkeerplaatsen zijn enkel noodzakelijk voor het parkeren van blok 1 en het bezoekersparkeren van blok 3/4.

In paragraaf 2.2 en 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de beoogde ontsluiting van het plangebied nader toegelicht;

- d Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruikgemaakt van de handreiking 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' van het CROW. Het CROW is het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De parkeerkencijfers van het CROW zijn al jaren een bekend fenomeen. Deze cijfers moeten gezien worden als een op ervaringscijfers gebaseerde landelijke richtlijn. Deze richtlijn is toegepast op het onderhavige plan, zoals in paragraaf 4.10.2 is verwoord. Deze paragraaf maakt inzichtelijk dat het totaal aantal geplande parkeerplaatsen overeenkomt met de berekende parkeerdruk conform de CROW-normen.

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- e In de koopovereenkomst die destijds BWS met de gemeente Raalte heeft gesloten is het aanbrengen van schanskorven expliciet opgenomen. Daarnaast staat in het geactualiseerde beeldkwaliteitplan van 9 mei 2011 een omschrijving van de inrichting van de buitenruimte. Hierin is beschreven dat parkeerplaatsen zullen worden voorzien van schanskorven en dat aansluitend op deze korven hagen zullen worden geplaatst om de buitenruimte zoveel mogelijk een groen karakter te geven. Hiermee wordt ook voorkomen dat op diverse plekken ongewenst geparkeerd wordt.

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- f Recentelijk heeft de raad van de gemeente Raalte een visie vastgesteld met betrekking tot het creëren van woonservice ontwikkeling. In dit beleidsstuk is Raalte Noord en expliciet Schuilenburg aangewezen als één van de te ontwikkelen gebieden. De motivatie van de aanwijzing ligt in het feit dat in Raalte Noord nu weinig of geen voorzieningen zijn op het gebied van welzijn, ontmoetings- en zorgfuncties. Door deze functies in de plint van blok 3/4 te huisvesten, worden de bewoners van de wijk ondersteund en ontstaan mogelijkheden langer zelfstandig te (blijven) wonen in de wijk.

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- g De herontwikkelingsplannen voor Schuilenburg West zijn tot stand gekomen door een samenwerking van SallandWonen, Zorggroep Raalte, Stichting Parabool en Stichting WIRA. Met de realisatie van zorgappartementen, in combinatie met de voorzieningen in de plint van blok 3/4, is hier een invulling aan gegeven. In de plint zullen zich maatschappelijke voorzieningen vestigen. Ondergeschikte detailhandel en horeca zijn in de plint ook mogelijk. Zodoende is de ambitie hier een mix van functies te creëren, die niet alleen een bijdrage kan leveren aan het welzijn van de toekomstige bewoners in het plangebied, maar ook voor de bewoners van de wijk en de toekomstige bewoners van de nog in de directe omgeving te realiseren wijken. Er wordt gestreefd naar een zodanige diversiteit dat alle leeftijdsgroepen bediend kunnen worden op het gebied van zorg/welzijn/ontmoeting en gemaksfuncties. Deze ambitie, alsmede het feit dat het plangebied binnen een woonservice gebied is gelegen, maakt de locatie juist goed geschikt voor een invulling zoals met dit bestemmingsplan is beoogd.

De reactie geeft geen aanleiding om maatregelen te nemen in verband met het bestemmingsplan.

- h Indien inspreker van mening is dat er sprake is van een onacceptabele invloed op de waarde van het perceel, kan een verzoek om planschade worden ingediend, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. De Wet ruimtelijke ordening voorziet, op aanvraag, in tegemoetkoming indien inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak als gevolg van een bestemmingplan ontstaat (planschade), voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Er is onderzocht in hoeverre risico is op planschade.

In paragraaf 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd en dat de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst heeft gesloten.

Gevolgen bestemmingsplan

De toelichting (paragrafen 1.3, 2.2 en 4.11) van het bestemmingsplan is aangepast als gevolg van deze reactie.

2.2 Inspraakreactie 2

Samenvatting reactie bestemmingsplan

- a Inspreker geeft aan dat er altijd sprake is geweest van betaalbare appartementen voor starters, in de vorm van vier appartementcomplexen. Dit bleek financieel niet haalbaar, aangezien het ondergronds parkeren aanzienlijke kosten met zich mee zou brengen. Met het plan dat er nu ligt wordt bovengronds geparkeerd. Inspreker vraagt zich af waarom het vigerend bestemmingsplan niet is behouden, met uitzondering van het feit dat er nu verdiept bovengronds wordt geparkeerd.
- b De concentratie zorg in Raalte-Noord en ook het plan Oversticht is hoog. Inspreker is van mening dat de verhouding met overige groepen en functies zoek raakt. Zo is enkel in de straat Schuilenburg de verhouding 97 zorgappartementen versus 55 gezinswoningen.
- c Inspreker is van mening dat de in- en uitgang van het gebouw waar ook de voorzieningen in zijn gesitueerd, niet aan de Schuilenburg gesitueerd moet worden. Het toenemende aantal verkeersbewegingen zal de verkeersveiligheid in de buurt niet ten goede komen.
- d De 55 parkeerplaatsen zijn niet voldoende om de verwachte parkeerdruk van zowel de medewerkers, de bewoners en bezoekers van zowel de appartementen als de voorzieningen op te vangen. Inspreker verwacht parkeeroverlast in de wijk, aangezien men bij onvoldoende parkeerplaatsen de auto elder in de buurt zal parkeren.
- e Inspreker verwacht een economische waardedaling van zijn huis, doordat de verhouding woonbestemming-zorgbestemming zoek is.

Antwoord gemeente bestemmingsplan

- a Deze reactie is inhoudelijk overeenkomstig de reactie, zoals beschreven onder 1a en 1b. Voor de gemeentelijke reactie wordt dan ook verwezen naar de reactie onder 1a en 1b.
- b Deze reactie is inhoudelijk overeenkomstig de reactie, zoals beschreven onder 1f. Voor de gemeentelijke reactie wordt dan ook verwezen naar de reactie onder 1f.
- c Deze reactie is inhoudelijk overeenkomstig de reactie, zoals beschreven onder 1c. Voor de gemeentelijke reactie wordt dan ook verwezen naar de reactie onder 1c.
- d Deze reactie is inhoudelijk overeenkomstig de reactie, zoals beschreven onder 1d. Voor de gemeentelijke reactie wordt dan ook verwezen naar de reactie onder 1d.
- e Deze reactie is inhoudelijk overeenkomstig de reactie, zoals beschreven onder 1h. Voor de gemeentelijke reactie wordt dan ook verwezen naar de reactie onder 1h.

Gevolgen bestemmingsplan

De toelichting (paragrafen 1.3, 2.2 en 4.11) van het bestemmingsplan is aangepast als gevolg van deze reactie.

2.3 Inspraakreactie 3

Samenvatting reactie bestemmingsplan

- a Inspreker is van mening dat de 55 parkeerplaatsen niet voldoende zijn om de verwachte parkeerdruk van zowel de medewerkers, de bewoners en bezoekers van zowel de appartementen als de voorzieningen op te vangen. Inspreker verwacht parkeeroverlast in de wijk, aangezien men bij onvoldoende parkeerplaatsen de auto elders in de buurt zal parkeren.
- b Inspreker mist de schanskorven in het toekomstig plan. Door heel de wijk zijn deze aangebracht en zouden de wijk een positief aanzicht geven. Daarnaast gaan schanskorven het 'wild parkeren' tegen.
- c Inspreker verwacht een economische waardedaling van zijn huis, doordat de verhouding woonbestemming-zorgbestemming zoek is.

Antwoord gemeente bestemmingsplan

- d Deze reactie is inhoudelijk overeenkomstig de reactie, zoals beschreven onder 1d. Voor de gemeentelijke reactie wordt dan ook verwezen naar de reactie onder 1d.
- e Deze reactie is inhoudelijk overeenkomstig de reactie, zoals beschreven onder 1e. Voor de gemeentelijke reactie wordt dan ook verwezen naar de reactie onder 1e.
- f Deze reactie is inhoudelijk overeenkomstig de reactie, zoals beschreven onder 1h. Voor de gemeentelijke reactie wordt dan ook verwezen naar de reactie onder 1h.

Gevolgen bestemmingsplan

De toelichting (paragraaf 4.11) van het bestemmingsplan is aangepast als gevolg van deze reactie.

3 Vooroverleg

3.1 Overlegreactie 1 (Veiligheidsregio IJsselland)

Samenvatting reactie

- a De Veiligheidsregio adviseert om:
- 1 in het gehele plangebied te zorgen voor voldoende bluswater;
 - 2 de hulpdiensten bij de voorbereiding op een incident (opleiden en oefenen) rekening te laten houden met de aanwezigheid van minder zelfredzamen in het plangebied;
 - 3 in het gehele plangebied te zorgen voor voldoende dekking door de sirenes van het Waarschuwings- en Alarmerings Systeem (WAS);
 - 4 de hulpdiensten bij de voorbereiding op een incident (opleiden en oefenen) rekening te laten houden met de scenario's die kunnen optreden bij een incident met een LPG tankwagen op de nabijgelegen N35;
 - 5 de appartementengebouwen met zorgenheden op te nemen op de risicokaart als kwetsbaar object;
 - 6 over de routing gevaarlijke stoffen in relatie tot de risicokaart in overleg te treden met de provincie Overijssel;
 - 7 de gebruikers, in het kader van een goede risicocommunicatie, te informeren over de risico's die zij lopen en wat zij bij een eventueel incident zelf kunnen doen. Dit vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de nabijgelegen N35.
- b In overleg met de gemeente is geconstateerd dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende is.
- De Veiligheidsregio heeft in de bijlage van de vooroverlegreactie een uitwerking van het advies opgesteld dat ingaat op de zojuist genoemde zaken ten aanzien van externe veiligheid. Dit advies is afgestemd met de Geneeskundige Hulpverlenings Organisatie in de Regio (GHOR), brandweer Raalte en politie IJsselland. De Veiligheidsregio verneemt het besluit van de gemeente tot de geadviseerde voorzieningen en adviseert de gemeente en/of de initiatiefnemer graag in de verdere procedure(s).

Antwoord gemeente

- a
- 1 Het plangebied ligt in de huidige situatie braak. De gemeente Raalte maakt met de waterbeheerder, Vitens, de gebruikelijke afspraken ten aanzien van bluswatervoorzieningen.
 - 2 Het advies van de veiligheidsregio gaat ten aanzien van de overige punten met name in op het communicatietraject naar de diverse hulpdiensten. Daarnaast gaat het advies ook in op het WAS en de routing gevaarlijke stoffen in relatie tot de provinciale risicokaart. Deze zaken zijn niet relevant voor het bestemmingsplan. De opmerkingen worden zowel meegenomen bij de overlegstructuren binnen de gemeentelijke organisatie als daarbuiten.
- b De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan. De reactie geeft geen aanleiding om maatregelen te nemen in verband met het bestemmingsplan.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is niet aangepast als gevolg van deze reactie.

3.2 Overlegreactie 2 (Waterschap Groot Salland)

Samenvatting reactie

- a Het waterschap merkt in zijn algemeenheid op dat de daadwerkelijke toepassing van beleid relevanter en belangrijker is in een bestemmingsplan dan het benoemen van het beleid.
- b In paragraaf 4.9 van de toelichting ontbreekt een inleiding met betrekking tot de functie van de watertoets in de toelichting. Het waterschap heeft een tekstvoorstel gedaan voor deze inleiding en verzoekt deze op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- c Het waterschap verzoekt het waterschapsbeleid te actualiseren. Het waterschap heeft een tekstvoorstel gedaan voor deze beleidsparagraaf en verzoekt deze op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- d In paragraaf 4.9.2 van de toelichting wordt gesteld dat bij de aanleg van het watersysteem van Salland rekening is gehouden met het voorgenomen plan. Het waterschap verzoekt de bron hiervan te vermelden en te verwijzen naar het document waarin dit is gebeurd.
- e Het waterschap verzoekt het verharde oppervlak van de 'oude' en 'nieuwe' situatie inzichtelijk te maken. Wanneer er sprake is van een verhardingstoename van meer dan 1.500 m², is compensatie noodzakelijk. Indien, zoals aangegeven, geen sprake is van toename van het verharde oppervlak, is het voldoende aan te geven met hoeveel vierkante meter verhard oppervlak in het vorige bestemmingsplan rekening is gehouden.
- f Tot slot verzoekt het waterschap in paragraaf 4.9.2 een extra alinea op te nemen ten aanzien van het afkoppelen van hemelwater. Hier heeft het waterschap een tekstvoorstel voor gedaan.

Antwoord gemeente

- a De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan. De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
- b Het tekstvoorstel wordt in paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- c Het tekstvoorstel wordt in paragraaf 4.9.1 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- d De bron van het desbetreffende plan wordt genoemd en er zal passend naar worden verwezen in paragraaf 4.9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- e In paragraaf 4.9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de verhouding 'oud' en 'nieuw' verhard oppervlak inzichtelijk gemaakt.
- f Het tekstvoorstel is verwerkt in paragraaf 4.9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Gevolgen bestemmingsplan

De toelichting (paragraaf 4.9) van het bestemmingsplan is aangepast als gevolg van deze reactie.

4 Aanpassingen in ontwerp-bestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraak- en overlegreacties

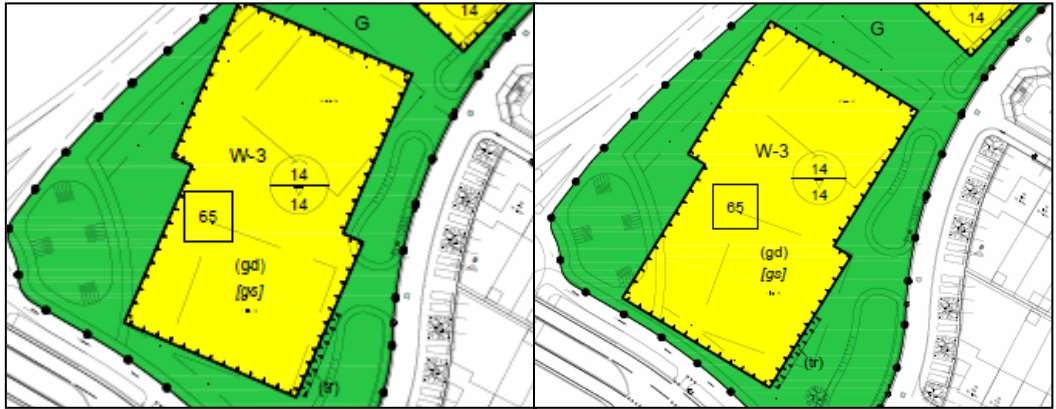
De volgende aanpassingen zijn in het ontwerp-bestemmingsplan doorgevoerd als gevolg van inspraak- en overlegreacties ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan:

- in paragraaf 1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt duidelijker vermeld waarom het vigerend bestemmingsplan niet voorzien in de ontwikkeling die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt;
- in paragraaf 2.2 en 4.10 wordt de beoogde ontsluiting van het plangebied nader toegelicht;
- conform de reactie van waterschap Groot Salland is een algemene inleiding ten behoeve van de watertoets aan paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd;
- in paragraaf 4.9.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het beleid van waterschap Groot Salland geactualiseerd;
- in paragraaf 4.9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is het verhard oppervlak van de ‘oude’ en ‘nieuwe’ situatie inzichtelijk gemaakt;
- in paragraaf 4.9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is een extra alinea opgenomen ten aanzien van het afkoppelen van hemelwater.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassingen als gevolg van ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn in het ontwerp-bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- In paragraaf 1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt duidelijker vermeld dat het vigerend bestemmingsplan een tweede correctieve herziening van het bestemmingsplan ‘Het Overstigt, 1^e uitwerking Salland’ betreft;
- Tijdens een intern gemeentelijk overleg over de riolering, kabels en leidingen is gebleken dat het toekomstige bouwplan te dicht op de riolering aan de Zuidwijklaan is gelegen en daarnaast onvoldoende rekening houdt met een vrije bebouwingszone langs de Schuilenburg. De positionering van het appartementenblok 3/4 is zodoende iets ‘gekanteld’, zodat er voldoende ruimte in het plan is voor de (aan te leggen) riolering, kabels en leidingen. Navolgende afbeeldingen geven de oude (links) en nieuwe (rechts) situatie aan. De aanpassing van het ontwerp was een ondergeschikte aanpassing, het aantal wooneenheden of het karakter van het gebouw wijzigt niet.



Wijziging van de situering van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij links de situatie in het voorontwerpbestemmingsplan is weergegeven en rechts de situatie in het ontwerpbestemmingsplan

Bron: SAB. 2011

