

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	11 juni 2012
Agendapunt	8
Voorstelnummer	2012/26
Opiniërend besproken d.d.	21 mei 2012
Portefeuillehouder	wethouder C.M.A. (Cor) van den Berg
Kenmerk	12.013142
Datum B&W-besluit	29 mei 2012
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het Bestemmingsplan Wijhe-Park Wijhezicht

INLEIDING

Op 31 oktober 2011 heeft de raad het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht vastgesteld. Op basis van dit besluit is het ontwerp bestemmingsplan Wijhe-Park Wijhezicht opgesteld. Op 7 februari 2012 heeft het college het ontwerp bestemmingsplan Wijhe-Park Wijhezicht vrij gegeven voor ter inzage legging in de periode van 16 februari tot en met 28 maart 2012. Gedurende deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er twee reacties in het kader van het vooroverleg ontvangen. Op 21 mei 2012 is dit voorstel opiniërend besproken in de raad. In de bijgevoegde zienswijze nota van 24 mei 2012 zijn de zienswijzen en de reacties verwerkt en van een advies voorzien. Daarbij zijn de opmerkingen uit de opiniërende bespreking verwerkt.

BEOOGD RESULTAAT

De herontwikkeling van het gebied 'Park Wijhezicht' conform het stedenbouwkundige plan van 28 augustus 2011.

KADER

- Toekomstvisie Olst-Wijhe;
- Realisatieparagraaf van de Toekomstvisie;
- Centrumvisie Wijhe;
- Nota Herontwikkeling Noordpool centrum Wijhe, kaders en uitgangspunten;
- Stedenbouwkundig plan Park Wijhezicht;
- Beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht.

ARGUMENTEN

Stedenbouwkundig plan

Om uitvoering te geven aan het stedenbouwkundige plan is het bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van 55 woningen mogelijk maakt.

Crisis- en Herstelwet

In Afdeling 6 van de Crisis- en Herstelwet is opgenomen aan welke woningbouwprojecten versneld uitvoering kan worden gegeven. In artikel 2.9 van deze wet staat aangegeven: "Indien er sprake is van de bouw, in een aaneengesloten gebied, van ten minste 20 nieuwe woningen en ten hoogste, in geval van één ontsluitingsweg, 1.500 nieuwe woningen". Voor het plangebied Park Wijhezicht geldt dat er sprake is van de realisatie van minimaal 20 nieuwe woningen, te weten 55 woningen. Dat betekent dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is. Het voordeel

dat hiermee gemoeid is, is dat indien er sprake is van een beroepsschrift de Afdeling bestuursrechtspraak binnen vier maanden na afloop van de beroepstermijn beslist.

Versnelde terinzagelegging

Bij de provincie Overijssel zal vrijstelling worden gevraagd, zodat het vastgestelde bestemmingsplan Wijhe-Park Wijhezicht direct ter inzage kan worden gelegd voor beroep bij de Raad van State.

Opiniërende bespreking in de raad

Op 21 mei 2012 is het bestemmingsplan met de nota zienswijzen opiniërend besproken. Naar aanleiding van deze bespreking worden enkele onderdelen nader toegelicht en zijn enkele wijzigingen aangebracht.

Nadere toelichting:

1. Tijdens de raadsvergadering heeft 'reclamant 1' ingesproken. Ondanks dat er geen nadere vragen zijn gesteld is de beantwoording aangevuld.
2. In de zienswijze van 'reclamant 2' wordt ingegaan op het geluidonderzoek van 2009 (punt 10). Uit dit onderzoek blijkt dat woningbouw in het noordelijkste gedeelte van Wijhezicht niet overal zonder meer gerealiseerd kan worden. In de beantwoording (pagina 9, punt 10) is aangegeven dat dit een verouderd onderzoek is behorende bij het hiervoor geldende bestemmingsplan. Voor het thans aangeboden bestemmingsplan is een nieuw geluidonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat de te realiseren woningbouw binnen de normen blijft. Echter niet is aangegeven dat dit met name wordt veroorzaakt door het nieuwe 'geluidarm' asfalt op de Rijksstraatweg.
3. In de zienswijze van 'reclamant 4' wordt ingegaan op de afmeting (plattegrond) van de parkvilla. Deze zou niet overeenkomen met de eerder gedane toezeggingen. In de beantwoording (pagina 21, punt 8) wordt hier nader op ingegaan. Echter, bij de beantwoording op eenzelfde vraag bij het agendapunt 11 'vaststelling beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht' wordt een uitgebreider en duidelijker antwoord gegeven. Deze beantwoording wordt hier overgenomen.
4. Als ambtelijke wijziging is opgenomen (pagina 26, punt 11) het realiseren van een erf- en terreinafscheiding van maximaal twee meter met een ontheffing. Deze wijziging geldt specifiek voor de bestemming 'Wonen' (artikel 8). Hierin is opgenomen, dat een erf- en terreinafscheiding een bouwhoogte van maximaal twee meter mag hebben. Per abuis is echter niet opgenomen dat, conform het beeldkwaliteitplan, een erf- en terreinafscheiding als deze zich voor de voorgevel of naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt, een maximale bouwhoogte van één meter mag hebben. Bij de overige bestemmingen is dit wel correct opgenomen. Omdat de ambtelijke onderbouwing en wijziging niet geheel duidelijk blijken te zijn worden deze aangepast.
5. Tijdens de raadsvergadering is gesproken over de hoogte van de parkvilla ten opzichte van het bestaande landhuis en de nieuwbouw van het Weijtendaal. Na een extra controle blijkt het landhuis een hoogte te hebben van 11,65 meter. In het bestemmingsplan is een hoogte van 11 meter opgenomen. Deze hoogte wordt aangepast in het bestemmingsplan naar 12 meter. Voor de parkvilla is een hoogte van 13 meter opgenomen. Mede gelet op de conceptontwerpen wordt ook deze hoogte gewijzigd naar 12 meter. Voor de nieuwbouw van het Weijtendaal is een mogelijke hoogte opgenomen van 16 meter in het daarvoor geldende bestemmingsplan. Echter er zijn vier lagen gerealiseerd, wat neerkomt op een hoogte van circa twaalf meter.

6. In de nota zienswijzen is opgenomen, onder ambtelijke wijzigingen, dat de vierde terugliggende laag bij de parkvilla niet geldt voor het deel waar de ingangspartij ligt. Daarbij is per abuis niet benoemd dat naast de verbeelding ook de regels aangepast moeten worden.

Wijzigingen:

1. De beantwoording op de zienswijze van reclamant 1 is aangevuld.
2. De beantwoording op de zienswijze van reclamant 2, punt 10 is aangevuld.
3. De beantwoording op de zienswijze van reclamant 4, punt 8 is aangevuld.
4. De ambtelijke wijziging, hoofdstuk 4, samenvatting punt 11 en conclusie punt 11 en hoofdstuk 5 laatste punt onder regels, zijn aangepast.
5. Hoofdstuk 5, onder kopje verbeelding, van de nota zienswijzen is aangepast en de verbeelding wordt aangepast.
6. Hoofdstuk 5, onder kopje regels, van de nota zienswijzen is aangepast.

DRAAGVLAK

Bij de opstelling van het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan is de klankbordgroep op verschillende momenten betrokken. Ook zijn er op verschillende momenten informatieavonden gehouden voor belangstellenden. Mede op basis van de inbreng van derden heeft de gemeenteraad op 31 oktober 2011 besloten het stedenbouwkundige plan vast te stellen. Ook het ontwerp bestemmingsplan Wijhe-Park Wijhezicht is met de klankbordgroep en op een informatieavond toegelicht en besproken.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De ontwikkeling past binnen het besluit van de raad van 31 oktober 2011.

AANPAK/UITVOERING

De planning voor het bestemmingsplan Park Wijhezicht ziet er als volgt uit:

<i>Datum</i>	<i>Activiteit</i>
11 juni 2012	Vaststelling door de raad
20 juni t/m 1 augustus 2012	Terinzagelegging voor beroep bij de RvS

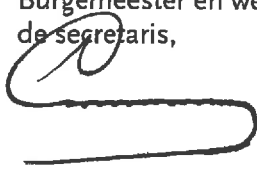
Het bestemmingsplan maakt het mogelijk de omgevingsvergunningen af te geven voor de woningbouwprojecten in het plan. In de eerste helft van 2013 zal de realisatie van de woningbouw starten.

VOORSTEL

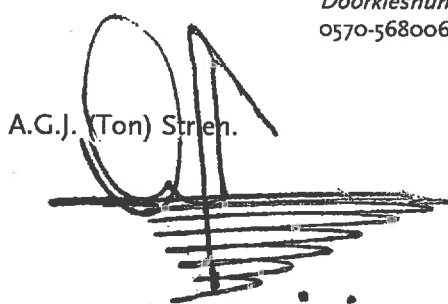
Wij stellen u voor het bestemmingsplan met de daarbij behorende nota Zienswijzen van 25 mei 2012 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,
de secretaris, de burgemeester,

Informatie in te winnen bij:
Gerard van den Blink of Shirley Veldhuis
Doorkiesnummer: 0570-568021 of
0570-568006



A. (Arie) Oeseburg.



A.G.J. (Ton) Strien.

Nr.	2012/26
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan Wijhe-Park Wijhezicht

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 mei 2012, nr. 2012/26;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

het bestemmingsplan Wijhe-Park Wijhezicht, inclusief de bijlagen, gewijzigd vast te stellen en de Nota zienswijzen vast te stellen, inclusief de aanpassingen opgenomen in hoofdstuk 5 van de Nota zienswijzen. Dit besluit bestaat uit het geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1773.BP2011004001-0301.

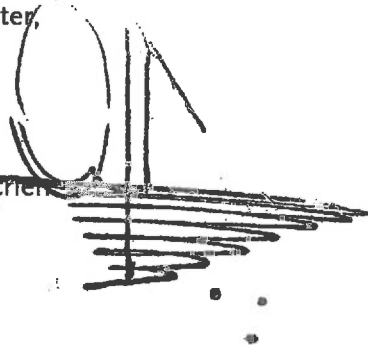
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 11 juni 2012.

De raad voornoemd,
de griffier,



B.A. (Bart) Dursema.

de burgemeester,



A.G.J. (Ton) Strien

Nota Zienswijzen
Park Wijhezicht

Olst-Wijhe, 25 mei 2012
doc. nr.: 12.013144

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen.....	4
2.1 Reclamant 1.....	4
2.2 Reclamant 2.....	5
2.3 Reclamant 3.....	11
2.4 Reclamant 4.....	16
3. Reacties vooroverleg.....	23
3.1 Waterschap Groot Salland.....	23
3.2 Veiligheidsregio IJsselland.....	23
4. Ambtshalve wijzigingen.....	25
5. Wijzigingen bestemmingsplan.....	26

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan “Wijhe-Park Wijhezicht” voor de herontwikkeling van Park Wijhezicht in Wijhe. Het plan heeft ter inzage gelegen van 16 februari tot en met 28 maart 2012. De voorliggende nota geldt als bijlage bij het bestemmingsplan.

Deze rapportage bestaat uit een samenvatting van de zienswijzen, de reactie op de zienswijzen en de conclusie of het bestemmingsplan al dan niet wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze. Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de reacties uit het vooroverleg opgenomen en in hoofdstuk 4 de ambtshalve wijzigingen. Tot slot zijn in hoofdstuk 5 de door te voeren wijzigingen, die in het bestemmingsplan worden verwerkt, vermeld.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn in totaal vier zienswijzen ingediend. Hierna is per zienswijze een samenvatting, een beantwoording en een conclusie opgenomen.

2.1. Reclamant 1 (12.000722)

Samenvatting

Reclamant heeft met belangstelling de informatieavond over het bestemmingsplan Wijhezicht gevolgd. Er staat heel wat te gebeuren in Wijhe. De meeste plannen hebben de instemming van reclamant. Reclamant heeft echter de nodige bedenkingen om een appartementencomplex te bouwen in het park Wijhezicht. Er zijn in Wijhe wel andere plaatsen waar een appartementencomplex gebouwd kan worden. Reclamant denkt daarbij aan:

- de plaats waar nu de Ontmoetingskerk nog staat;
- of aan de Langstraat, hoek Kerkstraat, rondom pand tandarts Wessels;
- of het pand van 'Hans', deze staat nog steeds leeg;
- en wat komt er op de plaats van de afgebroken kleuterschool aan de Molenstraat?

Bovenstaande mogelijkheden zijn niet voldoende aan bod gekomen. Volgens reclamant is te gemakkelijk gekozen voor een plaats in het park. Genoemde plekken zijn 'rotte kiezen' in het dorp Wijhe of dreigen dat te worden. Is het niet beter deze eerst uit te kiezen voordat naar een nieuwe locatie wordt gezocht?

Tot slot merkt reclamant op uit de krantenberichten dat de PvdA-fractie eerst nog twijfels had en de CDA-fractie steunde B&W. Volgens reclamant is deze fractie te gemakkelijk met het standpunt van B&W meegegaan.

Samenvattend merkt reclamant op 'Goed plan, maar tegen appartementen in het park'.

Beantwoording

Alvorens het bestemmingsplan is opgesteld, is in de beleidsdocumenten Centrumvisie Wijhe (2007), Toekomstvisie Olst-Wijhe (2008) en structuurvisie Olst-Wijhe (2009), ingegaan op de locatie Park Wijhezicht (voorheen Noordpool). Het gebied is daarin aangemerkt als ontwikkelingslocatie. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 28 februari 2011 de kaders en uitgangspunten voor het plangebied vastgesteld. Op basis van genoemde documenten zijn het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan opgesteld. Tijdens het proces van het stedenbouwkundig plan is naar voren gekomen dat op deze wijze het beste invulling kan worden gegeven aan de kaders en uitgangspunten zoals deze voor het gebied zijn opgesteld. De door reclamant genoemde locaties zijn bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan niet in beeld gebracht. **Hierover heeft in**

een eerder stadium bij de vaststelling van de Centrumvisie Wijhe en de Visie op de Raalterwegzone al een afweging plaatsgevonden. Daarbij zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende locaties aangegeven en zijn zij opgenomen in het Uitvoeringsplan woningmarkt 2010-2015. De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.2. Reclamant 2 (12.001099 en 12.001214)

Samenvatting

Reclamant heeft de volgende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Park Wijhezicht:

1. Reclamant is van oordeel dat het beoogde appartementencomplex, samen met de toegangswegen en parkeerplaatsen, in het park een grote aantasting vormt van de ruimtelijke waarden van ruimte en groen en de aanwezige ecologie en sfeer. Reclamant is het niet duidelijk waarom het park, in vrij recente bestemmingsplan nog volledig als groen bestemd, nu ineens deels bebouwd moet worden met een complex van deze hoogte. Dit is in strijd met de beweerde kernkwaliteit 'groen' die de gemeente zegt na te streven. Dit klemt des te meer omdat het hier gaat om het enige park binnen de kern Wijhe. Het park betrekken bij woningbouwplannen is nieuw, nergens in de bestaande plannen wordt gesproken over woningbouw in het park. Het bestemmingsplan dat in februari 2009 is goedgekeurd laat duidelijk zien dat het park een groenbestemming heeft. Bouwen in het park is volgens reclamant schadelijk voor het groene open karakter van het park.
2. Reclamant geeft aan dat de noodzaak van extra woningen in deze tijd niet is aangetoond. Het woningmarktonderzoek uit 2009 is in ieder geval niet meer actueel. Daarnaast vreest reclamant voor een ernstige aantasting van hun privacy als gevolg van de appartementen.
3. Reclamant geeft aan dat uit het parkeeronderzoek blijkt dat op een aantal plekken in de toekomst een tekort aan parkeerruimte gaat ontstaan. De vraag is hoe de gemeente dit op gaat vangen. Verder geeft reclamant aan dat in het parkeeronderzoek een andere parkeernorm en een ander aantal appartementen wordt aangehouden dan in het stedenbouwkundig plan (respectievelijk 1,4 parkeerplaatsen voor 18 appartementen en 1,3 parkeerplaatsen voor 24 appartementen). In het stedenbouwkundig plan wordt nog onderscheid gemaakt tussen de appartementen aan het plein en in het park. Uit de verbeelding blijkt verder dat er in totaal 22 appartementen worden gerealiseerd in het plan (8 in het park en 14 aan het plein). Welke norm nu is aangehouden voor het plan is niet te achterhalen.
4. Verder is in het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk waar het parkeren ten behoeve van de appartementen en dan met name die in het park plaats moet gaan vinden. Reclamant merkt op dat het aantal parkeerplaatsen in de omgeving niet voldoende zal zijn. Het drukke parkeren zal voor een rommelig straatbeeld zorgen, hetgeen reclamant als onwenselijk ervaart, om over de verkeersveiligheid maar te zwijgen. Het parkeren in het park wordt ook niet afgescheiden van de straat.

5. Ten aanzien van de woningen in hun totaliteit merkt reclamant op dat de appartementen in het park zijn teruggebracht van 10 naar 8 (terwijl de omvang van het gebouw gelijk blijft). Het is reclamant niet duidelijk waarom deze (huur)appartementen geruisloos zijn verdwenen terwijl het bouwen in het park zo noodzakelijk werd geacht, mede vanwege het aanbod van huurwoningen. Is het plan nu nog wel uit te voeren?
6. Reclamant kan zich niet vinden in de opmerkingen in de waterparagraaf, dat er in het gebied geen problemen zouden zijn met wateroverlast. De ervaringen van reclamant zijn anders.
7. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan, conform de zienswijze, aan te passen. Reclamant behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.
8. Reclamant merkt op dat de gemeente het belangrijk vindt burgers op een goede manier te betrekken bij belangrijke zaken, zoals ook de inbreiding van het plan Park Wijhezicht. Reclamant heeft echter een heel andere ervaring. Reclamant heeft het idee niet serieus te worden genomen en vindt het belangrijk dit aan te geven. Na de eerste informatieavond (27 april) is geprobeerd in gesprek te komen met de gemeente door middel van:
 - een handtekeningenactie waarin wordt gepleit voor een andere optie;
 - de kinderen hebben een actie op touw gezet;
 - diverse bewoners hebben een persoonlijke brief aan de gemeente geschreven met hun bedenkingen en daarbij gevraagd om een gesprek;
 - en er is gevraagd om betrokken te worden bij de klankbordgroep.
 De brieven van de gemeente gaven geen antwoord op de vragen en waren heel algemeen. Ook werd in de brieven verwezen naar de klankbordgroep, maar daar maakt reclamant dus geen onderdeel van uit. Tijdens de tweede informatieavond (13 juli) en de ronde tafelgesprekken (19 juli) waren bewoners in grote getale aanwezig. Daarbij heeft men zich ingezet om constructief te overleggen, met name over alternatieven voor het appartementencomplex. Reclamant heeft het gevoel dat met de inbreng niets of nauwelijks iets is gedaan en dat de uitkomst bij voorbaat al vast stond. Dit is bevestigd door een bericht van Atelier Dutch op internet (gepubliceerd na de tweede informatieavond): *‘Gisteren bewonersavond gehad in Wijhe. Grote opkomst, veel positieve reacties en zoals altijd enkele ‘zeurders’. Ik heb nog even gesproken met de burgemeester en de wethouder. Volgens mij gaat het plan er komen...’* Reclamant geeft aan dat het bericht helder is, zij zijn zeurders en in een onderonsje met burgemeester en wethouder is het plan blijkbaar beklonken.
9. Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over een aantal onderzoeksaspecten, te weten; beleid, geluid en de ontsluiting. Reclamant geeft aan dat een overheid niet zondermeer af kan wijken van haar eigen beleid. De burgers moeten kunnen vertrouwen op het lange termijn beleid

van de gemeente, zoals opgenomen in de structuurvisie, de centrumvisie en het bestemmingsplan. In al deze plannen wordt groen gezien als kernkwaliteit van de gemeente. Vervolgens aansluiting gezocht bij punt 1.

10. Reclamant geeft aan dat er in 2009 een geluidsonderzoek is uitgevoerd als bijlage bij het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat als gevolg van geluidshinder van de Rijksstraatweg in het noordelijkste gedeelte van Wijhezicht niet overal zonder meer tot realisatie van woningbouw kan worden overgegaan.
11. Reclamant geeft aan dat het parkeren bij het appartementencomplex onvoldoende is geregeld. Dicht bij de appartementen is te weinig ruimte gereserveerd voor het parkeren voor bewoners, bezoekers en hulpdiensten. Toekomstige bewoners, veelal ouderen, moeten daardoor ver lopen naar hun auto. De meeste parkeerplaatsen, ten behoeve van de appartementen, zijn ingetekend op Wijhezicht. Hier zal aan twee kanten geparkeerd worden. Dit deel van Wijhezicht wordt daardoor onoverzichtelijker en gevaarlijker.
12. In een aanvullende zienswijze geeft reclamant aan vraagtekens te hebben bij de wijze waarop het project wordt gefinancierd en dan met name het feit dat de betrokken gronden zo goedkoop worden overgedragen aan de woningbouwvereniging. Er lijkt hier sprake te zijn van verkapte overheidssteun.
13. Ook geeft reclamant in een aanvullende zienswijze aan dat inmiddels is gebleken dat ten behoeve van de parkeerruimte de straten in de omgeving heringericht gaan worden. Verzocht wordt om het stuk ter hoogte van 'B' ook als groenstrook op te nemen in het bestemmingsplan. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid zou het ook de voorkeur hebben als de beoogde parkeerplaatsen boven 'B' een groenbestemming krijgen. Het parkeren op die plaats zorgt voor een onoverzichtelijke situatie. Reclamant heeft ter verduidelijking een afbeelding bijgevoegd.

Beantwoording

1. In de kaders en uitgangspunten (op 28 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad) zijn onder anderen de volgende punten opgenomen; het opknappen en herinrichten van het park en het plein en een (groene) verbinding maken tussen plein en park. Mede op basis van de kaders en uitgangspunten is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Tijdens de opstelling van het stedenbouwkundig plan is nadrukkelijk aandacht geweest voor het park en de bestaande historische waarden. Mede om die reden heeft in een vroeg stadium een ecologisch onderzoek plaatsgevonden voor het gehele plangebied (inclusief park). Uit dit ecologisch onderzoek is gebleken dat er wel enkele beschermde soorten aanwezig zijn, maar dat deze door de beoogde ontwikkeling niet negatief beïnvloed worden. Wel is het van belang om de vaste verblijfplaatsen (bomen) te behouden. Door

uitvoering te geven aan het stedenbouwkundig plan (qua woningbouw) en de herontwikkeling van de openbare ruimte kan in één slag het gehele plangebied worden opgewaardeerd. Daarbij is nog steeds sprake van een belangrijke kwaliteit van het plangebied te weten, het park. Door ook het park bij verzorgingstehuis 't Weijtendaal erbij te betrekken en aan de westzijde van het landhuis een belangrijke doorkijk van het plein naar het park te realiseren kan op een geheel nieuwe wijze invulling worden gegeven aan de betekenis en de beleving van het park. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2. Het klopt dat het woningbehoefte onderzoek dateert uit 2009. Het woningbehoefteonderzoek is voornamelijk een onderzoek naar de kwalitatieve woningvraag en in mindere mate naar de kwantitatieve woningvraag. De kwantitatieve woningvraag is vooral afhankelijk van de bevolkingsontwikkelingen. Op basis van de meest recente prognoses is er nog steeds een groeiende woningbehoefte voorzien in Olst-Wijhe. Het uitvoeringsplan woningmarkt 2010-2015 is door de raad vastgesteld. De woningaantallen voor het plan Park Wijhezicht zijn daarin opgenomen. Dat de woningmarkt nu tijdelijk moeizaam loopt door de crisis verandert hier niets aan. Volgens het onderzoek zal er een overschot aan eengezinswoningen in de huursector ontstaan en zal er vraag komen naar appartementen in zowel de huur- als koopsector en (duurdere) grondgebonden woningen in de koopsector. Dit geldt vooral voor het aandeel huurwoningen. Ook is er een groeiende vraag naar huurwoningen die dicht bij de voorzieningen van het centrum van Wijhe liggen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. Het parkeeronderzoek van de gemeente dateert van 5 juli 2010. Het exacte woningbouwprogramma voor het plangebied Park Wijhezicht was op dat moment nog niet bekend. In het definitieve stedenbouwkundige plan is gerekend met de juiste normen, te weten; 1,4 parkeerplaatsen voor de 10 eenheden in de parkvilla en 1,3 parkeerplaatsen voor de 14 appartementen aan het plein. Aan deze normen wordt voldaan. Wel wordt naar aanleiding van overleg met omwonenden de parkeerplaatsen in Wijhezicht anders uitgevoerd dan oorspronkelijk de bedoeling was. Dat betekent dat aan Wijhezicht 3 extra parkeerplaatsen komen. De zienswijze is op dit punt deels gegrond.
4. Het parkeren voor de parkvilla is aan het Wijhezicht gecreëerd. Aan het Wijhezicht worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor onder andere de bewoners van de parkvilla. In de uitvoering heeft een wijziging plaatsgevonden, namelijk van langsparkeerplaatsen naar haakse parkeerplaatsen tegenover de huisnummers 26, 34 en 50. Er worden op deze wijze ook drie extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt ook tegemoetgekomen aan de bezwaren ten aanzien van de verkeersveiligheid

en de parkeerdruk. Daarnaast wordt aan de toegangsweg richting de parkvilla ook nog twee parkeerplaatsen voor mindervalide gerealiseerd. De zienswijze is op dit punt deels gegrond.

5. Dit is per abuis gebeurd. Er is sprake van 10 appartementen in de parkvilla zoals dit ook is opgenomen in het stedenbouwkundig plan. De zienswijze is op dit punt gegrond.
6. Voor wat betreft de huidige situatie is het de gemeente niet bekend dat er sprake is van wateroverlast in het plangebied (geen meldingen en/of klachten). Door uitvoering te geven aan het stedenbouwkundig plan vindt er een verbetering plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Dit gebeurt met name door het afkoppelen van het hemelwater. Daarnaast is gebleken uit de hydrologische toetsing, uitgevoerd door het Waterschap Groot Salland, dat het plan een positieve bijdrage levert aan het watersysteem. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
7. Voor wat betreft de aanpassing van het bestemmingsplan zie de puntsgewijze beantwoording onder de punten 1 tot en met 6. De zienswijze verder aanvullen is niet meer mogelijk. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
8. Vanaf het begin van het proces (begin 2011) is een breed samengestelde klankbordgroep betrokken in het proces en geïnformeerd over alle stappen en producten, zoals de kaders en uitgangspunten, het stedenbouwkundige plan, het beeldkwaliteitplan en de herinrichting van de openbare ruimte. Op deze wijze is het voor omwonenden en belangengroepen mogelijk geweest om op verschillende momenten hun mening te geven over de ontwikkelingen van het plan 'Park Wijhezicht' (voorheen Noordpool). Ook tijdens de opstelling van het stedenbouwkundige plan zijn naast de betrokkenheid van de klankbordgroep verschillende informatieavonden en een ronde tafelgesprek geweest waarbij het mogelijk was een reactie te geven op de voorliggende plannen voor het gebied. De reacties op de plannen (tijdens de verschillende avonden) zijn door de projectgroep uitgewerkt in een variantenstudie. Alvorens een besluit is genomen door de raad heeft zij op basis van alle informatie (inclusief de reacties op de plannen tijdens de verschillende avonden) een afweging gemaakt. Bij de opstelling van dit plan zijn burgers wel degelijk veelvuldig betrokken. En mede door de reacties op de plannen ook te betrekken bij de besluitvorming door de raad is hier serieus mee omgegaan. Op basis van de opmerkingen van de bewoners van Wijhezicht noord is besloten de klankbordgroep uit te breiden met een tweetal vertegenwoordigers uit dit deel van Wijhezicht. Daarnaast betreuren wij dat het stedenbouwkundige bureau inderdaad de betreffende tekst op internet heeft geplaatst. Tijdens de raadsvergadering van 31 oktober 2011 heeft het college hier nadrukkelijk afstand van genomen. Tevens zijn de werkzaamheden met het

betreffende bureau om die reden beëindigd. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

9. Bij de ontwikkeling van het plan Park Wijhezicht (voorheen Noordpool) is de gemeente juist zorgvuldig te werk gegaan. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en alle betrokken partijen zijn vanaf het begin betrokken. Zowel in de Centrumvisie Wijhe als de Structuurvisie Olst-Wijhe is de Noordpool van Wijhe als een te ontwikkelen locatie aangeduid. Met de ontwikkeling van Park Wijhezicht wordt de noordzijde van de Langstraat versterkt. Het landhuis krijgt een prominente plek in het plan en er wordt een verbinding aangebracht tussen de Langstraat en de parken Wijhezicht en Weijtendaal. Door het versterken van de woonfunctie in Wijhezicht en het park en het toevoegen van het park Weijtendaal wordt de kwaliteit van dit deel van Wijhe enorm versterkt. Ook zal de gebruikswaarde van het plein en het park aanzienlijk verbeteren. Tevens wordt daarmee de kernkwaliteit "Groen" verbeterd en vergroot. In het kader van de planontwikkeling zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt in een op 28 februari 2011 door de gemeenteraad vastgestelde nota "Kaders en uitgangspunten ontwikkeling Noordpool". Op basis van deze nota is het stedenbouwkundige plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze plannen zijn op 31 oktober 2011 door de raad vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is het juridische kader voor deze plannen. Al deze ontwikkelingen zijn in de klankbordgroep en op informatieavonden toegelicht en besproken. Het beleid van de gemeente wordt vastgelegd in gemeentelijke beleidsnota's. Periodiek worden deze nota's aangepast aan de ontwikkelingen op de diverse beleidsterreinen. De beleidsnota's maar ook de aanpassingen worden door de raad vastgesteld. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de gekozen ontsluiting van Park Wijhezicht ruim voldoet aan de normen. Dit geldt ook voor het parkeren in het gebied. Uit het geluidonderzoek van 28 december 2011 blijkt dat de woningbouwontwikkeling in het gehele plangebied binnen de normen blijft. Dit wordt met name veroorzaakt door het nieuwe asfalt op de Rijksstraatweg. Dit is "geluidarm" asfalt". Er is nergens een hogere grenswaarde nodig. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
10. Uit het geluidsonderzoek (28 december 2011) voor het bestemmingsplan Park Wijhezicht, opgenomen in de bijlage van de toelichting, blijkt dat de woningbouwontwikkeling in het gehele plangebied binnen de normen blijft. Dit wordt met name veroorzaakt door het nieuwe asfalt op de Rijksstraatweg. Dit is "geluidarm" asfalt. Er is geen hogere grenswaarde benodigd. Het geluidonderzoek waar reclamant op doelt (2009) betreft een gedateerd onderzoek van onder anderen het plangebied. Dit onderzoek maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

11. De afstand van het parkeren tot de ingang van de parkvilla bedraagt maximaal 80 meter. Voor mindervalide zijn twee parkeerplaatsen gereserveerd op korte afstand van de parkvilla. Wijhezicht is een woonstraat, gelet op de snelheid en de intensiteit van het verkeer in deze straat levert het parkeren geen gevaar op voor de verkeersveiligheid, parkeervoorzieningen zijn duidelijk en overzichtelijk aangelegd. Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek blijkt ook dat de bezetting van de parkeerplaatsen in relatie tot de beschikbare parkeerplaatsen, ook in het weekend, niet boven de 50% komt. Er is daarom meer dan voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Zie ook de beantwoording onder punt 4. De zienswijze is op dit punt deels gegrond.
12. De gronden in het plangebied worden op basis van de geldende prijzen binnen de gemeente overgedragen. Dat geldt zowel voor de gronden die van de gemeente naar SallandWonen gaan als voor gronden die van SallandWonen naar de gemeente gaan. Overigens is het overgrote deel van de benodigde grond voor de woningbouw al eigendom van SallandWonen. Bij deze grondtransacties wordt nadrukkelijk gehandeld binnen de regels van de Europese regelgeving. Er is dus zeker geen sprake van verkapte overheidssteun. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
13. Voor de onderbouwing zie de beantwoording bij de punten 3 en 4. De zienswijze is op dit punt deels gegrond.

Conclusie

1. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
3. De verbeelding wordt naar aanleiding van de opmerking aangepast aan Wijhezicht ter hoogte van de parkvilla. De bestemming 'Verkeer' wordt richting het park iets verbreed. Bij de toegangsweg richting de parkvilla wordt de bestemming 'Groen' vergroot op de plek van een deel van de parkeerplaatsen.
4. De verbeelding wordt naar aanleiding van de opmerking aangepast aan Wijhezicht ter hoogte van de parkvilla. De bestemming 'Verkeer' wordt richting het park iets verbreed. Bij de toegangsweg richting de parkvilla wordt de bestemming 'Groen' vergroot op de plek van een deel van de parkeerplaatsen.
5. De verbeelding wordt aangepast. De aanduiding maximaal aantal wooneenheden voor de parkvilla wordt op de verbeelding gewijzigd van 8 naar 10.
6. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
7. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
8. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
9. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

10. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
11. De verbeelding wordt naar aanleiding van de opmerking aangepast aan Wijhezicht ter hoogte van de parkvilla. De bestemming 'Verkeer' wordt richting het park iets verbreed. Bij de toegangsweg richting de parkvilla wordt de bestemming 'Groen' vergroot op de plek van een deel van de parkeerplaatsen.
12. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
13. De verbeelding wordt naar aanleiding van de opmerking aangepast aan Wijhezicht ter hoogte van de parkvilla. De bestemming 'Verkeer' wordt richting het park iets verbreed. Bij de toegangsweg richting de parkvilla wordt de bestemming 'Groen' vergroot op de plek van een deel van de parkeerplaatsen.

2.3. Reclamant 3 (12.001225)

Samenvatting

Reclamant kan zich niet verenigen met de bestemming 'wonen' en 'wonen-woongebouw' en evenmin met het hieraan ten grondslag liggende beeldkwaliteitplan. Daarnaast is reclamant van mening dat het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar is. Reclamant licht dit nader toe.

1. Reclamant geeft aan dat in de toelichting de behoefte aan de middels dit bestemmingsplan voorziene woningen niet wordt onderbouwd. De toelichting noemt slechts een aantal beleidsstukken en onderzoeken, maar geeft niet aan of en zo ja waaruit blijkt dat er een behoefte is aan de middels het bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen. Om deze reden is reclamant van mening dat de bestemmingen 'wonen' en 'wonen-gestapeld' in strijd met artikel 3.1.6 lid 1 onder a Bro onvoldoende gemotiveerd is.
2. Reclamant geeft aan dat er uit niets blijkt dat het bestemmingsplan voldoende parkeerplaatsen op een aanvaardbare afstand mogelijk maakt. In het parkeeronderzoek in stedenbouwkundig plan is uiteengezet dat de parkeernorm per type woning verschilt. Het bestemmingsplan laat echter binnen de bestemmingen 'wonen' en 'wonen-gestapeld' nagenoeg alle soorten woningen toe, en maakt in elk geval geen onderscheid tussen goedkope, middeldure en dure woningen. Aldus dient in de berekening van de parkeerbalans ervan uitgegaan te worden dat overal dure woningen en appartementen gerealiseerd worden. Uit niets blijkt dat daarvan uitgaande voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast merkt reclamant nog op dat in het parkeeronderzoek in het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van parkeernormen die horen bij een centrumgebied. Zeker voor wat betreft de woningen en appartementen die in het noordelijke gedeelte gelegen zijn is het echter onjuist om dit gebied als 'centrum' te betitelen. Dit zijn woonwijken, waarin ook geen centrumfuncties aanwezig zijn. Aldus moet daar uitgegaan worden van een hogere parkeernorm, zoals ook uit de CROW-publicatie blijkt. Reclamant geeft aan dat er nog bij komt de CROW publicatie 'parkeerkcijfers-basis voor parkeernormering' blijkt dat in het beginsel een afstand van 100 meter tussen de parkeerplaats en de woning in beginsel nog een aanvaardbare afstand is. Zeker voor wat betreft de parkvilla lijkt het er sterk op dat de parkeerplaatsen ten behoeve van de parkvilla op een grotere afstand zijn gelegen. Aldus reclamant is van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende parkeerplaatsen binnen een aanvaardbare afstand mogelijk maakt.
3. Reclamant geeft aan dat een bouwhoogte van 13 meter voor de parkvilla in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aanvankelijk was deze bouwhoogte nodig om in de betreffende villa 10 appartementen te kunnen

realiseren, althans dat is wat van de zijde van de gemeente werd aangegeven. Daarbij werd uitgegaan van 2 appartementen in de eerste bouwlaag, 3 appartementen in de tweede en derde bouwlaag en 2 appartementen in de vierde bouwlaag. Het ontwerpbestemmingsplan laat ter plaatse 8 appartementen toe. Dit tekent dat de noodzaak voor de vierde bouwlaag er niet meer is. Volgens reclamant komt hier bij dat een gebouw van 13 meter hoog een grote aantasting vormt van het groene karakter van het park. Het gebouw zal boven een groot aantal bomen uitkomen en tast daarmee volstrekt onnodig het groene karakter en het aanzicht van het park aan. Reclamant geeft in de derde plaats aan dat het van belang is dat een gebouw van een dergelijke hoogte ook leidt tot een aantasting van de privacy, het uitzicht en de leefomgeving van de omwonenden, met name voor reclamant. Uit niets blijkt dat in het ontwerpbestemmingsplan hiermee rekening gehouden is.

4. Reclamant geeft aan dat in de toelichting op het bestemmingsplan is geschreven omtrent de parkvilla: “dit gebouw heeft een uitstraling als een landhuis en bestaat uit vier bouwlagen. De parkvilla voegt, naast het landhuis en het Weijtendaal, een parel toe aan het park. De architectuur van het gebouw vormt een kwalitatieve aanvulling op het gebouw. De vierde bouwlaag van dit gebouw is teruggelegen ten opzichte van de drie lagen daaronder. Een kapvorm is in de vierde bouwlaag mogelijk. De oriëntatie van dit gebouw is alzijdig, er is dus geen sprake van een voor- en achtergevel. De alzijdige uitstraling van het gebouw met een groene omgeving is belangrijk”. Ook het stedenbouwkundig plan gaat uit van een alzijdige architectuur voor de parkvilla. In de toelichting op het bestemmingsplan is voorts geschreven: “De uitgangspunten voor de zorg, zoals genoemd in de woningmarktanalyse, zijn overgenomen in het masterplan, Wonen, Welzijn en Zorg (2011). Hierin worden voor de kernen van de gemeente, waaronder Wijhe, uitgangspunten genoemd voor de toekomstvisie op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Wijhe is daarin een kern waar een breed aanbod aan voorzieningen aanwezig is. De uitgangspunten zijn vertaald in ambities op het gebied van de fysieke, sociale en organisatorische infrastructuur. Fysiek zijn bijvoorbeeld de realisatie van 0-treden woningen.” Reclamant geeft aan dat noch het feit dat woningen/appartementen gerealiseerd moeten worden die geschikt zijn voor zorg, noch de architectonische vormgeving van de parkvilla is in de bestemmingsplanvoorschriften vastgelegd. Reclamant geeft aan dat gelet op de waarde die in de bestemmingsplantoelichting toegekend wordt, dat de bestemmingsplanvoorschriften ook een geheel ander bouw mogelijk maken. Gelet op de architectonisch vormgeving van de parkvilla en de nadruk die gelegd wordt op de realisatie van 0-treden woningen, hetgeen ook strookt

met het gemeentelijk beleid, moet dan ook geoordeeld worden, dat dit in strijd is met een goede ruimtelijk ordening.

5. Reclamant geeft aan dat in de bestemmingsplantoelichting (paragraaf 5.2) wordt gesteld dat uit de exploitatieopzet behorende bij de overeenkomst en de 'IMG-gelden' het plan financieel haalbaar is en daarmee economisch uitvoerbaar. (Deze exploitatie is niet bij de stukken gevoegd, zodat cliënte de exploitatieopzet niet kan beoordelen). Uit bijlage 2 (herontwikkeling Noordpool, centrum Wijhe, kaders en uitgangspunten) bij de tussen de gemeente en SallandWonen gesloten intentieovereenkomst blijkt dat de gebiedsexploitatie (het transformatieresultaat van zowel de grondexploitatie als de opstalexploitatie) 6,9 miljoen negatief is (prijsspeil 1 januari 2010). Op grond van de tussen partijen afgesproken verdeelsleutel zou dit leiden tot een tekort van €2.366.000,- voor de gemeente en €4.497.000,- voor SallandWonen. Tijdens de raadvergadering van 12-9-2011 is expliciet gevraagd door een PvdA raadslid (de heer Leber) aan SallandWonen of in geval de parkvilla niet gebouwd wordt het verlies beperkter is, het geen door SallandWonen bevestigd is. Uit niets blijkt dat op welke wijze dit verlies gedekt wordt. Volstrekt onduidelijk is welk deel van dit verlies opgevangen wordt door subsidies en of die subsidies al daadwerkelijk zijn toegekend en welke voorwaarden daaraan zijn verbonden. Naast het bovenstaand is voorts nog van belang dat uit de intentieovereenkomst tussen de gemeente en SallandWonen volgt dat niet alle kosten die betrekking hebben op de grondexploitatie worden doorberekend aan SallandWonen. Uit artikel 6.1 volgt namelijk dat een groot aantal kosten door de gemeente worden gedragen. Dit is in strijd met het systeem van de Wet ruimtelijke ordening. Uit artikel 6.12 lid 2 volgt namelijk dat geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden indien, onder andere, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Hiervan is sprake als de kosten middels een anterieure overeenkomst worden verhaald, dan wel voor deze kosten subsidies zijn verstrekt. Indien niet alle kosten anderszins zijn verzekerd dient alsnog een exploitatieplan te worden opgesteld. Doordat slechts een gedeelte van de kosten verhaald zijn en uit niets blijkt dat de kosten die niet verhaald worden volledig gedekt worden door de reeds verstrekte subsidies dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Naast het feit dat de door de gemeente en SallandWonen voorgestane verdeling van de kosten in strijd is met het systeem van de Wro en geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld zolang niet alle kosten anderszins zijn verzekerd of een exploitatieplan is vastgesteld, leidt dit voorts tot ongeoorloofde staatssteun. Doordat de gemeente een substantieel gedeelte van de kosten niet verhaalt die zij wel kan en moet verhalen en in andere situaties ook daadwerkelijk verhaalt, is er sprake van ongeoorloofde staatssteun. Hier komt nog bij dat uit niets

blijkt, nu de exploitatieopzet ontbreekt en hieromtrent ook geen enkele duidelijkheid wordt verschaft, of de inbrengwaarde die bijvoorbeeld voor het landhuis is gehanteerd, markt conform is. Indien die prijs niet marktconform is, of andere vergoedingen die SallandWonen moet betalen niet marktconform zijn leidt dit tot nog meer ongeoorloofde staatssteun. Uit niets blijkt vervolgens dat SallandWonen, in het geval zij nog meer kosten voor haar rekening krijgt, nog altijd het bestemmingsplan uit wenst te voeren. Het is immers nu al voor SallandWonen een project met een verlies van 4,5 miljoen! In het geval SallandWonen dit verlies niet kan of wenst te nemen, is het, zeker in deze tijd, volstrekt onwaarschijnlijk dat de gemeente, dan wel de gemeente met een andere partij, alsnog binnen tien jaar het bestemmingsplan uit zal voeren op een wijze zonder dat ongeoorloofde staatssteun wordt verleend. Gelet op het bovenstaande is reclamant van mening dat het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar is, althans dat in elk geval onvoldoende is onderbouwd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6. Gelet op bovenstaande verzoekt reclamant dan ook het bestemmingsplan 'Wijhe-Park Wijhezicht' niet vast te stellen.

Beantwoording

1. De woningbehoefte, die vertaald is in het bestemmingsplan, is gebaseerd op het woningmarktonderzoek uit 2009. Vervolgens is deze woningbehoefte vertaald in het uitvoeringsplan woningmarkt 2010-2015 dat door de raad is vastgesteld. De woningaantallen voor het plan Park Wijhezicht zijn daarin opgenomen. Dat de woningmarkt nu tijdelijk moeizaam loopt door de crisis veranderd hier niets aan. Daarnaast blijkt dat bij het 'uitgeven' van huurappartementen in Wijhe voldoende belangstelling is in Wijhe. Als voorbeelden worden genoemd Julianalaan 7 appartementen, 23 reacties. Noorderkoeslag 32 appartementen, 76 reacties. Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van (woningbouw)afspraken die in het beleid zijn vastgelegd. Volgens het onderzoek zal er een overschot aan eengezinswoningen in de huursector ontstaan en zal er vraag komen naar appartementen in zowel de huur- als koopsector en (duurdere) grondgebonden woningen in de koopsector. Ook is er een groeiende vraag naar huurwoningen die dicht bij de voorzieningen van het centrum van Wijhe liggen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. In het bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt in goedkope, middeldure en dure woningen. Wel wordt onderscheid gemaakt in woningen die mogelijk worden gemaakt. Er is een duidelijke variëteit in woningen binnen het plan. Er is onderscheid tussen patiowoningen, levensloop bestendige woningen, appartementen en vrijstaande woningen. Dit is in het bestemmingsplan vastgelegd. Het is aan de ontwikkelende partij om hier

een prijsklasse aan te hangen. Het parkeeronderzoek van de gemeente dateert van 5 juli 2010. Het exacte woningbouwprogramma voor het plangebied Park Wijhezicht was op dat moment nog niet bekend. In het definitieve stedenbouwkundige plan is gerekend met de juiste normen, te weten; 1,4 parkeerplaatsen voor de 10 eenheden in de parkvilla en 1,3 parkeerplaatsen voor de 14 appartementen aan het plein. Aan deze normen wordt voldaan. Het parkeren voor de parkvilla is aan het Wijhezicht gecreëerd. Aan het Wijhezicht worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor onder anderen de bewoners van de parkvilla. De te realiseren woningen (inclusief financieringscategorieën) en het daarbij behorende aantal parkeerplaatsen is in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen SallandWonen en de gemeente vastgelegd. De afstand van het parkeren tot de ingang van de parkvilla bedraagt maximaal 80 meter. Voor mindervalide zijn twee parkeerplaatsen gereserveerd op korte afstand van de parkvilla. Wijhezicht is een woonstraat, gelet op de snelheid en de intensiteit van het verkeer in deze straat levert het parkeren geen gevaar op voor de verkeersveiligheid, parkeervoorzieningen zijn duidelijk en overzichtelijk aangelegd. Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek blijkt ook dat de bezetting van de parkeerplaatsen in relatie tot de beschikbare parkeerplaatsen, ook in het weekend, niet boven de 50% komt. Er is daarom meer dan voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Wel wordt naar aanleiding van overleg met omwonenden de parkeerplaatsen in Wijhezicht anders uitgevoerd dan oorspronkelijk de bedoeling was. Dat betekent dat aan Wijhezicht 3 extra parkeerplaatsen komen. De zienswijze is op dit punt deels gegrond.

3. In het bestemmingplan is abusievelijk 8 wooneenheden opgenomen. Dit moet 10 wooneenheden zijn. Door het realiseren van de parkvilla ontstaat er een ruimtelijke kwaliteit samen met het landhuis en de nieuwbouw bij het Weijtendaal. Deze drie gebouwen begrenzen het nieuwe park (de samenvoeging van de parken Wijhezicht en Weijtendaal) en vormen daarmee een samenhangend ruimtelijk geheel. Door de parkvilla wordt de noordrand van het nieuwe park kwalitatief afgerond en zal daarmee het gebruik van dit nieuwe park sterk verbeteren. Ook zal de sociale veiligheid in dit gebied aanmerkelijk groter worden. Het huidige park Wijhezicht wordt alleen als doorgangsroute voor fietsers gebruikt tussen de straat Wijhezicht en de Stationsweg. De hoogte van de parkvilla zal ruim onder de hoogte van de meeste kruinen blijven. Daarmee staat de parkvilla in het groen. Ook zal de privacy niet worden aangetast. Zeker gezien het feit dat de parkvilla in een stedelijke omgeving staat en op ca. 50 meter van de dichtstbijzijnde bestaande woningen aan het Wijhezicht. In een stedelijke omgeving kun je dan spreken van een grote afstand. Dit wordt mede versterkt door het feit dat aan de noordzijde van de parkvilla de bestaande

woningen worden afgeschermd door een hoge dichte bomenrij. De zienswijze is op dit punt deels gegrond.

4. Het bestemmingsplan legt de juridische kaders vast waarbinnen de parkvilla kan worden gerealiseerd. In het beeldkwaliteitplan is de architectonische vormgeving en de ruimtelijke uitstraling van de parkvilla opgenomen. Het kwaliteitsteam en de welstandcommissie zal bij de toetsing van het bouwplan de beeldkwaliteit als basis gebruiken. In het uitvoeringsplan woningmarkt 2010-2015 is het aantal en de differentiatie van de woningbouw aangegeven. Dit is ook in het stedenbouwkundig plan opgenomen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. Op basis van het door de raad op 31 oktober 2011 vastgestelde stedenbouwkundig plan is de benodigde investering voor de herinrichting van de openbare ruimte begroot op een bedrag van 2,9 miljoen euro. De onrendabele top van de realisatie van de woningbouw is 4,6 miljoen euro. Tussen SallandWonen en de gemeente is afgesproken dat de investering in de openbare ruimte voor rekening van de gemeente is en dat de onrendabele top van de woningbouw voor rekening van SallandWonen komt. Alle benodigde kosten voor de planontwikkeling worden door beide partijen gezamenlijk gedragen. Ieder voor 50%.

De investering van de gemeente is onderdeel van het programma Wijhe en Overijssel. Dit programma wordt samen met de provincie Overijssel gerealiseerd in het kader van de IMG-gelden. Zowel de gemeente als de provincie draagt ieder 50% bij. Het provinciale deel is in oktober 2010 met een besluit van GS beschikbaar gesteld. Het gemeentelijke deel is met het raadsbesluit van 28 februari 2011 beschikbaar gesteld. Daarnaast geeft de provincie een bijdrage van 5.000,- euro per nieuw gerealiseerde woning (totaal 275.000,- euro). Deze subsidie gaat naar SallandWonen. Hiermee is de investering volledig afgedekt.

Het niet bouwen van de parkvilla zal weliswaar leiden tot een lagere onrendabele top maar zal ook tot gevolg hebben dat de vraag naar nultreden-huurwoningen in het centrum van Wijhe niet kan worden ingevuld. Dit is binnen de directie van SallandWonen nadrukkelijk afgewogen. Er wordt door SallandWonen groot belang gehecht aan het realiseren van de parkvilla in de huursector, mede omdat er vraag is naar dit soort betaalbare huurwoningen. Overigens levert het ontwikkelen van sociale huurwoningen, ongeacht de locatie, altijd een onrendabele top op.

De verkoop van het oude gemeentehuis en het landhuis aan SallandWonen heeft al in 2010 plaatsgevonden. Het is SallandWonen die deze locaties inbrengt in de ontwikkeling. Dat geldt ook voor het overgrote deel van de benodigde gronden voor de woningbouw. Er is dus op geen enkele wijze sprake van ongeoorloofde staatssteun.

De gemeente en SallandWonen hebben op deze wijze, met steun van de provincie, al eerder diverse ontwikkelingen in de gemeente Olst-Wijhe gerealiseerd. De samenwerking is vastgelegd in een overeenkomst. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

6. Voor de onderbouwing zie de beantwoording bij de vorige punten. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

1. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
2. De verbeelding wordt naar aanleiding van de opmerking aangepast aan Wijhezicht ter hoogte van de parkvilla. De bestemming 'Verkeer' wordt richting het park iets verbreed. Bij de toegangsweg richting de parkvilla wordt de bestemming 'Groen' vergroot op de plek van een deel van de parkeerplaatsen.
3. De verbeelding wordt aangepast. De aanduiding maximaal aantal wooneenheden voor de parkvilla wordt op de verbeelding gewijzigd van 8 naar 10.
4. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
5. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
6. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

2.4. Reclamant 4 (12.001263)

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat het bij de aankoop van de woning in 1998 bekend was dat er een sloop zou plaatsvinden van de bejaardenhuizen aan Wijhezicht, ook was het bekend dat er in plaats daarvan nieuwe bebouwing zou plaatsvinden. Volgens het bestemmingsplan werd er uitgegaan van één, maximaal twee bouwlagen met kap. Daarbij werd vanaf de start in de brieven vanuit de gemeente aangegeven dat het park buiten beschouwing zou blijven. Dit past ook bij het bestemmingsplan, de centrumvisie en concept toekomstvisie, waarin de gemeente meldt dat de groenstructuur heel waardevol is voor de verdere ontwikkeling van Wijhe. Recent, bij de informatieavond over de verkoop van groenstroken in januari 2012 gaf wethouder van de Berg nog met diverse argumenten expliciet aan waarom groen zo belangrijk is voor de mens. In schril contrast hiermee is de visie van B&W bij de presentatie en de toelichting op 27 april 2011 en tijdens daaropvolgende informatie avonden met de buurt en bij de gemeenteraad. De thans voorliggende plannen voor de wijziging van het bestemmingsplan (nog maar in 2009 vastgesteld) met het doel om te bouwen in een park, wijken geheel af van de visie van de voorafgaande jaren. Maar deze wijken ook geheel af van de visie die de gemeente -en de verantwoordelijke wethouder in het bijzonder- bij groenpresentaties op andere momenten, uitdraagt. Deze -in onze ogen- plotselinge wijzigingen van gemeentevisie, zijn voor ons onbegrijpelijk en hebben ons vertrouwen in de gemeente beschaamd. De prijzenswaardige daadkracht van B&W geeft meer dan eens geen ruimte meer voor belanghebbenden.
2. Reclamant vindt dat de gemeente met brieven en klankbordgroepen de indruk wekt dat de gemeente de mening van de omwonenden belangrijk vindt. Echter: op het moment dat ik eind december 2011 vraag aanwezig te mogen zijn bij de klankbordgroep wordt dat schriftelijk geweigerd door de projectleider, met de mededeling dat mijn eventuele deelname door de bestaande klankbordleden besproken zal worden. Deze vorm van ballotage past meer in het studentenleven dan in een gemeente in een democratisch land. In december 2011 was bij alle partijen duidelijk dat de consequenties van de bouw van het appartementcomplex voor mij en mijn noordelijke Wijhezicht buurtgenoten groter waren geworden dan bij de samenstelling van de klankbordgroep, waarin nog gediscussieerd werd over plannen waarbij het appartementcomplex nog niet in beeld was. Een spontane uitnodiging voor de klankbordgroep, zoals u ook bij de opstart van de klankbordgroep hebt gedaan bij meerdere leden, was wel op zijn plaats geweest. Op de spontane Facebook mededeling van een directielid van het stedenbouwkundige bureau Atelier Dutch dat de vragenstellers op de

informatieavond in juli 2011 gekenschetst worden als “zeurders” en het directielid op dat moment al weet dat “het plan er volgens B&W er gaat komen” is nimmer de oprechte reactie van B&W gekomen dat Atelier Dutch dit onjuist vermeld had. Wel dat het de gemeente wat ongelukkig uitkwam en dat Atelier Dutch wellicht excuses aan zou bieden. Reclamant geeft aan dat op de brief die reclamant’s kinderen en de kinderen uit de buurt in mei 2011 naar de burgemeester en de projectleider hebben geschreven over hun zorgen over het park en de natuur nimmer is gereageerd. In de lokale media verschijnen regelmatig foto’s van een burgemeester bij kinderactiviteiten. Op het moment dat zij zich met een probleem tot hem wenden geeft hij niet thuis.

3. Reclamant geeft aan dat met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan Wijhezicht reclamant zich toespitst op de bouw van het appartementcomplex in het park. De overige elementen zijn over het algemeen goed doordacht, noodzakelijk en mijns inziens mooi. Duidelijk moge zijn dat de realisatie van het appartementcomplex van het plan zoals er nu ligt voor ons onaanvaardbaar zijn. En dat bij uitvoering hiervan de planschade voor ons aanzienlijk is.
4. Reclamant geeft aan dat ze volgens het plan van de gemeente in de nabije toekomst uitkijkt op parkeerplaatsen, een toegangsweg en een appartementcomplex. Daar, waar ze nu volledig vrij uitzicht hebben op het park en de vijver. De waarde van het park Wijhezicht is voor ons als bewoners heel groot. De plannen hebben grote impact. Op de door de gemeente geschetste “zichtlijnen” staat de lijn vanuit onze buurt duidelijk niet vermeld. De door reclamant genoemde zichtlijnen zijn opgenomen op pagina 9 van het stedenbouwkundig plan.
5. Zoals al in het stuk “Communicatie” verwoordt, geeft de wethouder tijdens de raadvergaderingen aan dat haar uitzicht op het groen zijns inziens niet mooi is en dat er een groot deel van het jaar geen zicht is op de vijver. Reclamant kan niet anders dan aannemen dat dit “grapje” van de wethouder een uitnodiging vormde voor een reactie. Het is voor reclamant inderdaad een mooie basis om de zienswijze en die van reclamant buurt- en dorpsbewoners met betrekking tot het punt “groen” nu wel serieus te nemen. De beste optie hiervoor is om het uitzicht op het park (voor de vele aanwonenden, die hier al jaren geleden, bewust zijn gaan wonen, en de vele bezoekers van het park, die er allemaal om hun eigen redenen van genieten) niet bij voorbaat ten koste te laten gaan van de wensen van slechts een tiental toekomstige appartementbewoners. Voor deze potentiële huurders zijn binnen het plan Park Wijhezicht, maar ook elders in Wijhe prachtige woningen beschikbaar of worden nog gerealiseerd.
6. In 1998 was al algemeen bekend dat de bewoning voor “nieuwe” bewoners van de bejaardenhuisjes, zeker voor bewoners die niet tot de categorie

“bejaarden” behoorden, tijdelijk zou zijn, voor dringende situaties. Dat de renovatieplannen uiteindelijk lang op zich hebben laten wachten en de tijdelijke bewoning voor een aantal bewoners dus langer duurde, betekent toch niet dat er dan een “recht” ontstaat voor een woning op dezelfde plek? Daarbij is het uitzicht van een paar toekomstige appartementbewoners die nu in de bejaardenhuisjes wonen en zich sterk maken voor het appartementengebouw nu toch ook niet gericht op het park maar op een tuin/parkeerplaats danwel andere bejaardenhuisjes?

7. Reclamant geeft aan dat de vertegenwoordigster van SallandWonen duidelijk kenbaar heeft gemaakt dat de bouw en exploitatie van het appartementencomplex niet noodzakelijk is voor het totale plan en zelfs verlieslatend is. Gezien de huidige woningvoorraad in Wijhe, de slechte economische tijd, de kritische houding van de huidige huurders van SallandWonen ten opzichte van verlieslatende projecten (Stentor 28 maart 2012 Financiën Woningcorporatie) maar ook het feit dat 50+ plussers in de toekomst niet direct de voorkeur hebben om in een appartement te wonen (Gemeente Olst-Wijhe, Actualisatie toekomstplannen d.d. 12.12.2011, punt 3.6.4 Bouwen voor de doelgroep) zijn er meer dan voldoende argumenten om de bouw van het appartementencomplex op dit moment niet door te laten gaan.
8. Mocht de gemeente toch besluiten door te gaan met de appartementplannen, dan het volgende: Door zowel de heer van den Blink als de vertegenwoordigers is tijdens de informatieavonden meermalen gezegd dat het appartementencomplex maximaal 20 meter lang en 20 meter breed zou worden. Nu blijkt dat er uitpandige balkons worden voorgesteld buiten deze 20 meterlijn. Een en ander conform de regels die hiervoor gelden. De uitpandige balkons resulteren in een rommelig aanzicht (lijkend op de balkons van de appartementen van het Weijtendaal aan de Stationsweg) met terrasstoelen, waslijnen, vogelhokje etc. Dit beeld past niet bij het park en overschrijdt de toegezegde grootte. Reclamant verzoekt de gemeente het ontwerp aan te passen door inpandige balkons en geen gebruik te maken van de mogelijkheid om een extra meter bij de aangegeven 20 meter te benutten voor balkons e.d. Ook kunt u het maximum van 20 meter inkorten tot 19m, waarbij nog steeds de ruimte is voor een balkon al heeft dat duidelijk niet de voorkeur van reclamant.
9. Reclamant geeft aan dat bij de verbouwingen aan hun woning, het uitgangspunt altijd was dat reclamant plezierig gebruik kan maken van de zijtuin, omdat er geen bewoning was aan de overzijde van de straat en reclamant ook nooit hadden kunnen vermoeden dat de gemeente hier plotseling een andere visie over zou krijgen. Om die reden heeft reclamant bij de uitbreiding van de woning gekozen voor een kleinere achtertuin en is er een raam geplaatst in de kamer boven de garage, met een prachtig

uitzicht op het park. De geplande parkeerplaatsen, waar op dit moment nog onduidelijkheid over is- schaden reclamants privacy, de startende auto's bezorgen reclamant en het gezin geluid-, stank- en fijnstofoverlast in het enige deel van de tuin waar reclamant regelmatig verblijft. Door een chronische ziekte is de longcapaciteit van reclamants dochter sterk verminderd. De toegenomen druk van vooral de uitrijdende auto's van het appartementencomplex en de parkerende auto's zullen een slechte invloed hebben op haar gezondheid.

10. Reclamant geeft aan dat in het door de gemeente voorgestelde plan vorig jaar mei al is aangegeven dat er te weinig parkeerplaatsen voor het appartementencomplex worden gerealiseerd. De aangelegde weg valt in principe niet in het ontwerp bestemmingsplan, maar wijzigingen in de bestemming van het park hebben wel grote invloed op de verkeersdruk en parkeerdruk. Op 21 maart 2012 heeft reclamant (via de klankbordgroep) van de projectleider een parkeervoorstel ontvangen. Het voorstel heeft betrekking op de bestemming van het park (de sloot) en daarmee het ontwerpbestemmingsplan dat thans ter inzage ligt. Op dit moment kan reclamant in deze zienswijze niets anders aangeven dan hetgeen reclamant zojuist naar hem en de heer J. Walta heeft gemaïld en met de heer Walta heeft besproken:

De gevolgen van het voorstel zijn voor reclamant:

* een groot verlies van uitzicht vanuit de woning van reclamant. Vanaf het zitgedeelte van de woning heeft reclamant in plaats van het huidige prachtige zicht op het park, zicht op niets anders dan parkeerplaatsen. Vanuit de tuin is een "zichtlijn" gecreëerd waardoor reclamant heen zou mogen kijken, daar waar reclamant sinds reclamant de woning aankocht al jarenlang genoot van een ruim, onbeperkt uitzicht. Dat onbeperkte groene uitzicht was de belangrijkste reden waarom reclamant de woning destijds aankocht.

* uitlaatgassen van 11 startende auto's welke rond reclamant's tuin blijven hangen

* wateroverlastproblemen op en nabij het perceel van reclamant.

De sloot waar de gemeente deze parkeerplaatsen wil realiseren staat regelmatig vol water en heeft een verbinding met de overige sloten en de vijver. Daar heeft Klink Nijland de afgelopen weken goed gebruik van gemaakt. Dempen van de sloot zal in natte periodes een negatief effect hebben op de waterhuishouding op reclamant's perceel. Vanwege het toch al slecht waterdoorlatende grondtype en de toegenomen zware hoosbuien van de afgelopen jaren, is het zomaar dempen van deze sloot een optie die problemen gaat opleveren. Een irrigatiebuis is in korte tijd "volgegroeid" door de wortels van bomen en struiken; daarbij is de bodem in dit gebied zeer slecht waterdoorlatend en zijn er ondoordringbare lagen, waardoor bij

hoosbuien het water niet snel genoeg afgevoerd kan worden naar deze irrigatiebuis. De buis zal nooit van dien grootte zijn dat het de capaciteit van de thans aanwezige sloot kan vervangen. En deze staat bij een regenbui toch echt tot het randje.

* een zeer onveilige situatie als gevolg van het uitrijden van auto's midden op een kruispunt. Zeker in periodes met "beslagen ruiten" is het ondoenlijk achteruit te rijden op een kruispunt waar van 4 kanten verkeer kan aankomen, kinderen en mensen die minder goed ter been zijn; zowel snel als langzaam verkeer.

Uw argument dat de drempel bij het straatje van reclamant de auto's dwingt om rustig te rijden is niet steekhoudend; reclamant doelt vooral op een veilige verkeerssituatie voor kinderen en volwassenen op de fiets. Zij kunnen onverwachte bewegingen maken en worden snel over het hoofd gezien. Zij maken geen schijn van kans tegen een rijdende auto, die de reclamant uit ervaring heeft meegemaakt en niemand anders toewenst.

De situatie "even aanzien" is geen optie; B&W dienen in deze hun verantwoordelijkheid te nemen en zich sterk te maken voor de kwetsbare verkeersdeelnemers. U kunt niet met onderzoek aantonen dat "het allemaal wel meevalt" en de situatie is al te ver uit de hand gelopen als reclamant gelijk zou krijgen omdat er een noodlottig ongeval heeft plaatsgevonden. De keuze om de parkeerplaatsen voor de appartementbewoners dan maar aan de overzijde van de weg naast de tuin van reclamant te plaatsen is geen "nette" optie; de parkeerdruk dient toch opgelost te worden daar waar deze is ontstaan, danwel op een plek waar relatief weinig overlast is? Uit het parkeeronderzoek bij aanvraag van de gemeente blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid elders in het plan is; de berekeningen zijn zeer ruim aldus de stedenbouwkundige tijdens de presentatie in juli 2012. Eventueel is er ruimte om uit te wijken "op de sloot" aan de overzijde van het speelterreintje aan de Noordkant. Het Waterschap kan hier een duiker plaatsen, waardoor voldoende ruimte ontstaat op een plek die verder van de aanwonenden is gelegen dan uw huidige voorstel. Ook kan er meer parkeergelegenheid gecreëerd worden naast het speelterrein. Op die plek ontstaat al voor 3 auto's extra ruimte omdat de tandarts 3 parkeerplekken realiseert op haar eigen terrein.

11. Reclamant heeft heel bewust deze woning gekocht, met het oog op de speelmogelijkheden, het park en de vrije ruimte. Deze wordt door het gebruik van het park ernstig beknot. De door u geschetste situatie wordt onveiliger. Er zijn in Wijhe, binnen het plangebied nog voldoende terreinen, waar de gemeente 10 appartementen kan plaatsen, waar de consequenties voor de omwonenden beduidend minder zijn.

Op grond van bovenstaande argumentatie verzoekt reclamant de gemeente om niet over te gaan tot de bouw van het appartementcomplex in het

park. Desgevraagd zal reclamant de gemeente graag voorzien van aanvullende stukken en informatie, maar ook indien de situatie voor reclamant wijzigt. Hierbij denkt reclamant op dit moment vooral aan de parkeersituatie.

Beantwoording

1. Zowel in de Centrumvisie Wijhe als de Structuurvisie Olst-Wijhe is de Noordpool (nu Park Wijhezicht) van Wijhe als een te ontwikkelen locatie aangeduid. Met de ontwikkeling van de Noordpool wordt de noordzijde van de Langstraat versterkt. Het landhuis krijgt een prominente plek in het plan en er wordt een verbinding aangebracht tussen de Langstraat en de parken Wijhezicht en Weijtendaal. Door het versterken van de woonfunctie in Wijhezicht en het park en het toevoegen van het park Weijtendaal wordt de kwaliteit van dit deel van Wijhe enorm versterkt. Ook zal aan de westzijde van het landhuis een belangrijk doorzicht van het plein naar het park worden gerealiseerd en kan op een geheel nieuwe wijze invulling worden gegeven aan de betekenis van het park en ook de beleving van het park. Ook zal de gebruikswaarde van het plein en het park aanzienlijk verbeteren. Tevens wordt daarmee de kernkwaliteit "Groen" verbeterd en vergroot. In het kader van de planontwikkeling zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt in een op 28 februari 2011 door de gemeenteraad vastgestelde nota "Kaders en uitgangspunten ontwikkeling Noordpool". Op basis van deze nota is het stedenbouwkundige plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze plannen zijn op 31 oktober 2011 door de raad vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is het juridische kader voor deze plannen. Al deze ontwikkelingen zijn naar de klankbordgroep en op informatieavonden toegelicht en besproken. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. Bij de ontwikkeling van het plan Park Wijhezicht (voorheen Noordpool) is de gemeente juist zorgvuldig tewerk gegaan. Al de partijen zijn vanaf begin 2011 in de vorm van een klankbordgroep betrokken. In de klankbordgroep zitten betrokkenen uit de omgeving, maar ook andere partijen uit Wijhe. Voor deze brede samenstelling is gekozen omdat het plan van grote betekenis is voor heel Wijhe. Nadat bleek dat de vertegenwoordiging van het eigenarendeel van Wijhezicht niet toereikend was, is door het college besloten om de klankbordgroep uit te breiden met een tweetal vertegenwoordigers uit het noordelijk deel van Wijhezicht (reclamant woont daar ook). Reclamant heeft in samenspraak met twee andere vertegenwoordigers uit het noordelijk deel besloten dat deze twee vertegenwoordigers lid worden van de klankbordgroep en reclamant zelf niet.
De reacties op de plannen (tijdens de verschillende avonden) zijn door de projectgroep uitgewerkt in een variantenstudie. Alvorens een besluit is

genomen door de raad heeft zij op basis van alle informatie (inclusief de reacties op de plannen tijdens de verschillende avonden) een afweging gemaakt. Bij de opstelling van dit plan zijn burgers wel degelijk veelvuldig betrokken. En mede door de reacties op de plannen ook te betrekken bij de besluitvorming door de raad is hier serieus mee omgegaan.

Het college heeft nadrukkelijk afstand genomen van de uitlatingen van de architect. De architect heeft daarvoor ook zijn excuses aangeboden naar de leden van de raad, het college en de klankbordgroep. Het is voor het college ook reden geweest om de samenwerking met de architect te beëindigen.

Alle brieven, ook die van de kinderen, zijn in augustus/september 2011 beantwoord. Het college heeft de betrokkenheid van kinderen bij processen binnen de gemeente juist hoog in het vaandel staan en gaat daarom ook de dialoog met de jeugd aan. In dat kader is de jeugd ook betrokken bij de opstart van dit proces (de brainstormavond). De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. In het beeldkwaliteitplan is de architectonische vormgeving aangegeven. Dit is ook de basis waarop het kwaliteitsteam en welstand zal toetsen. De afstand tussen de woning van de reclamant en de parkvilla bedraagt meer dan 50 meter. Op basis van een in te dienen planschadeclaim zal hier een uitspraak over worden gedaan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. Reclamant heeft vanuit de woonkamer geen zicht op de betreffende parkeerplaatsen en de parkvilla. Daarnaast is er nu slechts een belemmerd zicht op de vijver en het park door het dichte groen. In de nieuwe plannen wordt dit juist sterk verbeterd doordat het groen anders wordt ingericht, meer gericht op gebruikswaarde, zodat er inderdaad meer gebruik kan worden gemaakt van het park. Anders dan het huidige gebruik als doorgaande fietsroute tussen Wijhezicht en de Stationsweg. Zichtlijnen worden verbeterd. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. Door het versterken van de woonfunctie in Wijhezicht en het park en het toevoegen van het park Weijtendaal wordt de kwaliteit van dit deel van Wijhe enorm versterkt. Ook zal de gebruikswaarde van het plein en het park aanzienlijk verbeteren. Tevens wordt daarmee de kernkwaliteit "Groen" verbeterd en vergroot. In het kader van de planontwikkeling zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt in een op 28 februari 2011 door de gemeenteraad vastgestelde nota "Kaders en uitgangspunten ontwikkeling Noordpool". Op basis van deze nota is het stedenbouwkundige plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze plannen zijn op 31 oktober 2011 door de raad vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is het juridische kader voor deze plannen. Er is grote behoefte aan huurwoningen die op korte afstand van de voorzieningen liggen. In Wijhe zijn die momenteel onvoldoende beschikbaar. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

6. Het is onjuist dat de huidige bewoners van de seniorenwoningen Wijhezicht geen zicht hebben op het park. Een groot deel van deze woningen (14 woningen) liggen met de woonkamer aan de rand van het park met vrij uitzicht op het park. In de nieuwe situatie zullen er 10 woningen op het park uitkijken. Ook huurders hebben het recht om op het park uit te kijken. Het is dus van groot maatschappelijk belang dat ook voor partijen die aangewezen zijn op betaalbare huurwoningen (0-treden woningen) er in Park Wijhezicht aantrekkelijke huurwoningen worden gerealiseerd. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
7. Juist vanuit SallandWonen wordt ingezet op het realiseren van de parkvilla met 10 wooneenheden in de huursector, omdat er in Wijhe grote vraag is naar betaalbare huurwoningen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
8. De plannen voor de parkvilla en de afmetingen daarvan passen binnen de daarvoor aangegeven kaders in het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitplan. In het beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht is de architectonische vormgeving aangegeven. Dit is ook de basis waarop het kwaliteitsteam en de Welstand toetsen. Het bouwvlak voor de realisatie van de parkvilla heeft een afmeting van 21 x 21 meter, dit is overeenkomstig het stedenbouwkundig plan. Op basis van de algemene afwijkingen mogen ondergeschikte bouwdelen, zoals een balkon, tot maximaal één meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. In dat kader zullen de plannen daaraan getoetst worden vooral ook door het kwaliteitsteam en de welstandscommissie. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
9. Uit de onderzoeken blijkt dat de belasting (geluid-, fijnstof- en stankoverlast) ruim binnen de geldende normen blijft. Er is daarom geen gevaar voor de volksgezondheid. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
10. In nader overleg met vertegenwoordigers van het noordelijk deel van Wijhezicht zijn de parkeerplaatsen naast de woning van reclamant aan het Wijhezicht aangepast. Hiermee is onder andere tegemoet gekomen aan de bezwaren met betrekking tot de verkeersveiligheid. De parkeerplaatsen kunnen niet nog verder richting Oranjelaan worden aangelegd omdat deze vooral bedoeld zijn voor de parkappartementen. Het dempen van de sloot heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Op het Wijhezicht is een nieuw hemelwaterriool aangelegd wat zorg draagt voor de opvang en afvoer van hemelwater van de weg en de trottoirs. Het hemelwater wordt via een buizenstelsel van voldoende diameter afgevoerd naar een waterschapssloot achter de Oranjelaan. De waterhuishouding en kans op overlast met zware buien is door deze ingreep juist verbeterd ten opzichte van de oude situatie. De zienswijze is deels gegrond.
11. Met de realisatie van het plan Park Wijhezicht wordt juist de kwaliteit en de gebruikswaarde van dit gebied vergroot. Met de realisatie van 0-treden woningen (zowel huur als koop) wordt voorzien in een vraag die al jaren in

Wijhe niet is in te vullen. Door de samentrekking van het park met het park bij het Weijtendaal ontstaat een groter park waar activiteiten kunnen worden georganiseerd. Ook zullen in dit park voorzieningen worden opgenomen die het verblijven in het park aangenamer maken. De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

1. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
3. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
4. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
5. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
6. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
7. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
8. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
9. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
10. De verbeelding wordt naar aanleiding van de opmerking aangepast aan Wijhezicht ter hoogte van de parkvilla. De bestemming 'Verkeer' wordt richting het park iets verbreed. Bij de toegangsweg richting de parkvilla wordt de bestemming 'Groen' vergroot op de plek van een deel van de parkeerplaatsen.
11. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

3. Reacties uit het vooroverleg

Er zijn in het kader van het vooroverleg reacties ontvangen van het Waterschap Groot Salland en de Veiligheidsregio IJsselland. Deze reacties worden hierna weergegeven.

3.1. Waterschap Groot Salland, Postbus 60, 8000 AB Zwolle (12.001213)

Samenvatting

Het waterschap geeft aan dat er naar aanleiding van de vooroverlegreactie overleg heeft plaatsgevonden met de gemeente over het aanleveren van aanvullende informatie en het aanvragen van een watervergunning. Uit de hydrologische toetsing blijkt dat het plan een positieve bijdrage levert voor het watersysteem.

Het waterschap heeft in overleg met de gemeente een aantal afspraken gemaakt over de verdere uitwerking van het plan. De toezeggingen van de gemeente via de reactienota zijn voor het waterschap aanleiding om in te stemmen met het bestemmingsplan.

Beantwoording

De gemaakte afspraken met het Waterschap Groot Salland worden in de toelichting benoemd zodat tegemoet wordt gekomen aan de reactie van de reclamant.

Conclusie

De toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt aangevuld. Opgenomen wordt dat het waterschap zich kan vinden in het plan en in de specifiek gemaakte afspraken.

3.2. Veiligheidsregio IJsselland, Postbus 1453, 8001 BL Zwolle (12.001241)

Samenvatting

1. De Veiligheidsregio IJsselland adviseert in hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid onder het kopje advies Veiligheidsregio waar wordt gesproken over “het invloedsgebied van de ammoniakopslag” dit te wijzigen in “het effectgebied van de ammoniak installatie”.
2. De Veiligheidsregio IJsselland geeft aan dat de door de gemeente genoemde adviezen uit de brief met kenmerk: V11.018013 Sc G.B.J. Oosterik van 23 december 2011 geen invloed hebben op dit bestemmingsplan. Reclamant wil de gemeente erop wijzen dat de toelichting bij het bestemmingsplan de ruimte biedt om de externe veiligheidsaspecten te verwoorden waarbij ook andere

dan ruimtelijke aspecten aan de orde mogen komen. Het gaat namelijk in veel gevallen om het geheel van maatregelen, die niet los van elkaar kunnen worden gezien. In het algemeen kan gesteld worden dat maatregelen met betrekking tot externe veiligheid niet alleen in bestemmingsplannen kan worden geregeld. Dit betekent dat er altijd samen moet worden gewerkt met ondermeer de afdeling milieu, afdeling risicocommunicatie, de beleidsmedewerker openbare veiligheid, de hulpdiensten (incl. veiligheidsregio) en eventueel bouw- en woningtoezicht. Ik adviseer u om de opmerkingen ten aanzien van de externe veiligheidsaspecten verder te leiden in de organisatie en in samenspraak met de daarvoor verantwoordelijke afdelingen uit te werken.

3. De reclamant merkt op dat hij/zij zich met betrekking tot het uitbrengen van advies heeft beperkt tot de zaken die betrekking op c.q. zijn gerelateerd aan (externe) veiligheid. In verband met het onderhavige advies verzoekt reclamant om hem/haar op de hoogte te houden van de verder procedure. Graag adviseert reclamant de gemeente en/of initiatiefnemer in de verdere procedure. Dit advies is afgestemd met de brandweer Olst-Wijhe, de politie IJsselland en met de Geneeskundige Hulpverlening Organisatie in de Regio (GHOR).

Beantwoording

1. Het effectgebied van de ammoniakinstallatie van Stegeman, aan de Jan Meesterweg 2, heeft een dusdanige omvang dat het over een deel van het plangebied loopt namelijk de noordoostelijke helft van het park dat ten noorden van de Stationsweg en ten oosten van de Oranjelaan ligt. Het invloedsgebied van de installaties is veel kleiner. Het invloedsgebied ligt binnen de grens van het eigen bedrijfsperceel van Stegeman en loopt dus niet over het plangebied. De tekst "het invloedsgebied van de ammoniakopslag" wordt gewijzigd in "het effectgebied van de ammoniak installatie".
2. De gemeentelijke reactie op uw advies met kenmerk: V11.018013 SC G.B.J. Oosterik van 23 december 2011 wordt op de volgende wijze aangevuld: In het advies (V11.018013 SC G.B.J. Oosterik) van de Veiligheidsregio is aangegeven dat de effectcontour van de ammoniakkoelinstallaties van Stegeman gedeeltelijk over het plangebied lopen. Daarbij wordt aangegeven dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor evenementen in het plangebied. Geadviseerd wordt om bij de vergunningverlening voor evenementen rekening te houden met deze effectcontour. Onduidelijk is of bedoeld wordt dat de effectcontour over de locatie van het evententerrein loopt. Dit laatste blijkt bij raadpleging van de effectcontouren van de professionele risicokaart niet het geval te zijn. Dit neemt natuurlijk niet weg dat de kans groot is dat er bij een evenement in de omgeving daarvan en dus ook binnen de effectcontour meer mensen aanwezig zullen zijn. De locaties van de

evenemententerreinen zijn niet nieuw ook nu vinden hier al evenementen plaats, de frequentie kan echter wel toenemen. Het plan is daarom voordat het in ontwerp werd vastgesteld voorgelegd aan de beleidsmedewerker openbare veiligheid/ambtenaar openbare veiligheid, de (gemeentelijke) brandweer en de vakgroep Vergunningen en Handhaving (EV coördinatie, milieu- en evenementenvergunningen). De reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

3. De veranderingen die op basis van het definitieve bestemmingsplan kunnen plaatsvinden, zullen samen met het advies van de Veiligheidsregio opnieuw richting de beleidsmedewerker openbare veiligheid/ambtenaar openbare veiligheid, de brandweer, de vakgroep Voorlichting & communicatie en de vakgroep Vergunningen en Handhaving worden gecommuniceerd. Zodat bij overleggen met de hulpdiensten, het actualiseren van het rampenplan / ramp(en)bestrijdingsplan en andere overleggen of plannen, waarbij deze partijen betrokken zijn, rekening wordt gehouden met dit plan. Het bovenstaande geldt tevens met betrekking tot het overstromingsrisico.

Conclusie

1. De tekst "het invloedsgebied van de ammoniakopslag" wordt gewijzigd in "het effectgebied van de ammoniak installatie".
2. Dit is al verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.
3. De Veiligheidsregio IJsselland wordt via de reguliere overleggen continu geïnformeerd over de ontwikkelingen in dit gebied .

4. Ambtshalve wijzigingen

Samenvatting

De volgende ambtshalve wijzigingen worden in het plan opgenomen:

1. De term “Bouwgrens” ontbreekt bij de begrippen.
2. Bij de begrippen kan onderdeel 1.43 Nutsvoorzieningen vervallen.
3. De mogelijkheden voor B&B in het landhuis zijn beperkt. Het is gewenst dit te verruimen zowel voor de oppervlakte als het aantal. Hierdoor wordt het mogelijk een betere invulling van het landhuis te realiseren.
4. In een aantal gevallen is de voorgeschreven zijdelingse perceelsgrens van “niet minder dan 3 meter” een beperking (vooral bij de levensloop bestendige woningen en bij de doorgang naar appartementen).
5. Bij de levensloop bestendige woningen is de gevellijn een te grote beperking. Een ronde gevellijn is niet mogelijk.
6. Bij de patio's is de grens van de dakopbouw te beperkt aangegeven. Dit moet 15 meter breed en 36meter lang zijn.
7. De hoogten van de dakopbouw bij de patio's is onduidelijk.
8. De nokrichting van de levensloop bestendige woningen moet in één richting lopen. Dat geldt ook voor de nokrichting van de eindwoning.
9. Bij de parkvilla geldt de terugliggende vierde laag niet voor het deel waar de ingangspartij (trappenhuis) ligt.
10. Bij de pleinappartementen moeten de nokrichtingen van de kap gericht zijn naar de Nieuwendijk en voor de appartementen aan het plein geldt dat de nokrichtingen gericht zijn op het plein.
11. De erf- en terreinafscheiding bij de bestemming 'Wonen' als deze zich voor de voorgevel of naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt mogen een maximale bouwhoogte van 1,00 meter hebben. Vergelijkbaar als bij de overige bestemmingen.
12. De toegangsweg van het landhuis is nu niet correct opgenomen.

Conclusie

1. Toevoegen bij de regels: 1.20 bouwgrens: de grens van een bouwvlak.
2. Laten vervallen bij de regels: 1.43 nutsvoorzieningen: een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, evenals soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
3. Toevoegen bij de regels: 3.1 Bestemmingsomschrijving onder c: c. bed & breakfast.
4. De verbeelding wordt aangepast tussen de rijenwoningen en het landhuis. De bestemming 'Verkeer' wordt hier deels gewijzigd in de bestemming 'Groen'.

5. De verbeelding wordt aangepast zodat ook een ronde gevellijn mogelijk wordt.
6. De verbeelding wordt aangepast zodanig dat een dakopbouw van 15 meter breed en 36 meter lang mogelijk wordt.
7. Toevoegen: 8.2.1 Hoofdgebouwen onder 12: Deze dakopbouw mag een bouwhoogte hebben van 3,5 m als het is voorzien van een plat dak. Als de dakopbouw wordt voorzien van een kap mag de dakopbouw een bouwhoogte hebben van 4,5 m.
8. De verbeelding wordt aangepast zodat de nokrichting in één richting loopt.
9. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de terugliggende vierde laag niet geldt ter plaats van de ingangspartij. Ook de regels worden hierop aangepast.
10. Laten vervallen: 8.2.1 Hoofdgebouwen onder 12.b: b. Ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' zal een hoofdgebouw worden voorzien van een dak met een nokrichting haaks op de weg.
Toevoegen: 9.2.1 Hoofdgebouwen onder f: f. Ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' zal een hoofdgebouw worden voorzien van een dak met een nokrichting haaks op de weg;
11. In de regels wordt opgenomen dat een erf- en terreinafscheiding als deze zich voor de voorgevel of naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt een maximale bouwhoogte van 1,00 meter mag hebben en een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter in andere gevallen.
12. De verbeelding wordt aangepast bij de toegangsweg van het landhuis. Deze is nu niet correct opgenomen.

5. Wijzigingen in bestemmingsplan

De verbeelding van het bestemmingsplan Wijhe-Park Wijhezicht wordt op de onderstaande punten gewijzigd:

- Bij Wijhezicht ter hoogte van de parkvilla. De bestemming 'Verkeer' wordt richting het park iets verbreed. Bij de toegangsweg richting de parkvilla wordt de bestemming 'Groen' vergroot op de plek van een deel van de parkeerplaatsen.
- De aanduiding maximaal aantal wooneenheden voor de parkvilla wordt op de verbeelding gewijzigd van 8 naar 10.
- Bij de toegangsweg van het landhuis. Deze is nu niet correct opgenomen.
- Tussen de rijenwoningen en het landhuis. De bestemming 'Verkeer' wordt hier deels gewijzigd in de bestemming 'Groen'.
- De verbeelding wordt aangepast zodat ook een ronde gevellijn mogelijk wordt.
- De verbeelding wordt aangepast zodanig dat een dakopbouw van 15 meter breed en 36 meter lang mogelijk wordt.
- De verbeelding wordt aangepast zodat de nokrichting in één richting loopt.
- De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de terugliggende vierde laag niet geldt ter plaats van de ingangspartij.
- De hoogte van het landhuis wordt gewijzigd van 11 meter naar 12 meter.
- De hoogte van de parkvilla wordt gewijzigd van 13 meter naar 12 meter.

De regels van het bestemmingsplan Wijhe-Park Wijhezicht wordt op de onderstaande punten gewijzigd:

- toevoegen: 1.20 bouwgrens: de grens van een bouwvlak;
- laten vervallen: 1.43 nutsvoorzieningen: een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, evenals soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;
- toevoegen: 3.1 Bestemmingsomschrijving onder c: c. bed & breakfast;
- toevoegen: 8.2.1 Hoofdgebouwen onder 12: Deze dakopbouw mag een bouwhoogte hebben van 3,5 m als het is voorzien van een plat dak. Als de dakopbouw wordt voorzien van een kap mag de dakopbouw een bouwhoogte hebben van 4,5 m.;
- laten vervallen: 8.2.1 Hoofdgebouwen onder 12.b: b. Ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' zal een hoofdgebouw worden voorzien van een dak met een nokrichting haaks op de weg;
- Artikel 9.2.1. onder d wordt gewijzigd in: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - terugliggende bouwlaag': 1. Een terugliggende vierde bouwlaag met een afstand tot de bouwgrens van ten minste 1,50

meter hebben, waarbij geldt dat de vierde bouwlaag van het hoofdgebouw niet terugliggend hoeft te zijn aan de zijde waar de hoofdentree wordt gerealiseerd; of 2. Worden voorzien van een kap, waarbij geldt dat het hoofdgebouw aan de zijde waar de hoofdentree wordt gerealiseerd niet hoeft te worden voorzien van een kap;

- toevoegen: 9.2.1 Hoofdgebouwen onder f: f. Ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' zal een hoofdgebouw worden voorzien van een dak met een nokrichting haaks op de weg;
- Artikel 8.2.3 onder a wijzigen in: een erf- en terreinafscheiding als deze zich voor de voorgevel of naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt een maximale bouwhoogte van 1,00 meter mag hebben en een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter in andere gevallen.

De toelichting van het bestemmingsplan “Wijhe-Park Wijhezicht” wordt op onderstaande punten gewijzigd:

- De toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt aangevuld. Opgenomen wordt dat het waterschap zich kan vinden in het plan en in de specifiek gemaakte afspraken.
- De tekst "het invloedsgebied van de ammoniakopslag" wordt gewijzigd in "het effectgebied van de ammoniak installatie".
- De Veiligheidsregio IJsselland wordt via de reguliere overleggen continu geïnformeerd over de ontwikkelingen in dit gebied .

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	11 juni 2012
Agendapunt	9
Voorstelnummer	2012/27
Opiniërend besproken d.d.	21 mei 2012
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder C.M.A. (Cor) van den Berg
Kenmerk	12.013174
Datum B&W-besluit	29 mei 2012
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het Beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht

INLEIDING

Op 31 oktober 2011 hebt u het stedenbouwkundige plan Park Wijhezicht vastgesteld en het Beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht vrijgegeven voor terinzagelegging. Op basis van dit besluit is het Beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht ter inzage gelegd in de periode van 16 februari tot en met 28 maart 2012. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde zienswijzennota van 26 april 2012 zijn de zienswijzen en de reacties verwerkt en van een advies voorzien. Op 21 mei 2012 heeft de raad dit voorstel opiniërend besproken. Uit de bespreking volgen geen wijzigingen.

BEOOGD RESULTAAT

De herontwikkeling van het gebied 'Park Wijhezicht' conform het stedenbouwkundige plan van 28 augustus 2011 en het Beeldkwaliteitplan van februari 2012.

KADER

- Toekomstvisie Olst-Wijhe;
- Realisatieparagraaf van de Toekomstvisie;
- Centrumvisie Wijhe;
- Nota Herontwikkeling Noordpool centrum Wijhe, kaders en uitgangspunten;
- Stedenbouwkundig plan Park Wijhezicht;
- Beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht.

ARGUMENTEN

Stedenbouwkundig plan

Om uitvoering te geven aan het stedenbouwkundige plan is het beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is het toetsingskader voor het kwaliteitsteam en in het verlengde daarvan voor de Welstandscommissie voor het realiseren van de gewenste kwaliteit van de woningbouw in het plan Park Wijhezicht.

DRAAGVLAK

Bij de opstelling van het stedenbouwkundige plan en Beeldkwaliteitplan is de klankbordgroep op verschillende momenten betrokken. Ook zijn er op verschillende momenten informatieavonden gehouden voor belangstellenden. Mede op basis van de inbreng van derden heeft de gemeenteraad op 31 oktober 2011 besloten het stedenbouwkundige plan vast te stellen en het

Beeldkwaliteitplan vrij te geven voor terinzagelegging. Ook het Beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht is met de klankbordgroep en op een informatieavond toegelicht en besproken.

Op 21 mei 2012 heeft de raad dit voorstel opiniërend besproken. Uit de bespreking volgen geen wijzigingen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De ontwikkeling past binnen het besluit van de raad van 31 oktober 2011.

AANPAK/UITVOERING

De planning voor het Beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht ziet er als volgt uit:

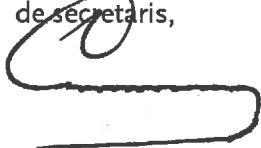
<i>Datum</i>	<i>Activiteit</i>
11 juni 2012	Vaststelling door de raad

Het beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht maakt het mede mogelijk de omgevingsvergunningen af te geven voor de woningbouwprojecten in het plan. In de eerste helft van 2013 zal de realisatie van de woningbouw starten.

VOORSTEL

Wij stellen u voor het Beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht met de daarbij behorende nota Zienswijzen van 1 mei 2012 ongewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,
de secretaris, de burgemeester,



A. (Arie) Oeseburg.



A.G.J. (Ton) Strien.

Informatie in te winnen bij:
Gerard van den Blink of Shirley Veldhuis
Doorkiesnummer: 0570-568021 of 0570-568006

Nr.	2012/27
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van het Beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 mei 2012, nr. 2012/27;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

het beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht en de Nota zienswijzen ongewijzigd vast te stellen.

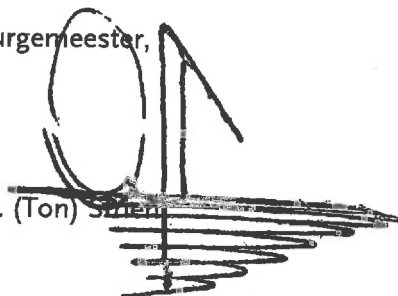
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 11 juni 2012.

De raad voornoemd,
de griffier,



B.A. (Bart) Duursema.

de burgemeester,



A.G.J. (Ton) Smeets

Nota Zienswijzen
Beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht

Olst-Wijhe, 26 april 2012
doc. nr.: 12.012528

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijzen	4
2.1.	Reclamant 1	4
2.2.	Reclamant 2	5
3.	Wijzigingen Beeldkwaliteitplan	6

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het Beeldkwaliteitplan “Park Wijhezicht” voor de herontwikkeling van Park Wijhezicht in Wijhe. Het plan heeft ter inzage gelegen van 16 februari tot en met 28 maart 2012. De voorliggende nota geldt als bijlage bij het Beeldkwaliteitplan.

De rapportage bestaat uit een samenvatting van de zienswijzen, de reactie op de zienswijzen en de conclusie of het Beeldkwaliteitplan al dan niet wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze. Tot slot zijn in hoofdstuk 3 de door te voeren wijzigingen, die in het beeldkwaliteitplan worden verwerkt, vermeld.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn in totaal twee zienswijzen ingediend. Hierna is per zienswijze een samenvatting, een beantwoording en een conclusie opgenomen.

2.1. Reclamant 1 (12.001225)

Samenvatting

Reclamant kan zich niet verenigen met de bestemming ‘wonen’ en ‘wonen-woongebouw’ en met het hieraan ten grondslag liggende beeldkwaliteitplan. Reclamant licht dit nader toe.

1. Reclamant geeft aan dat is geschreven omtrent de parkvilla: “dit gebouw heeft een uitstraling als een landhuis en bestaat uit vier bouwlagen. De parkvilla voegt, naast het landhuis en het Weijtendaal, een parel toe aan het park. De architectuur van het gebouw vormt een kwalitatieve aanvulling op het gebouw. De vierde bouwlaag van dit gebouw is teruggelegen ten opzichte van de drie lagen daaronder. Een kapvorm is in de vierde bouwlaag mogelijk. De oriëntatie van dit gebouw is alzijdig, er is dus geen sprake van een voor- en achtergevel. De alzijdige uitstraling van het gebouw met een groene omgeving is belangrijk”. Ook het stedenbouwkundig plan gaat uit van een alzijdige architectuur voor de parkvilla. Reclamant geeft aan dat de architectonische vormgeving van de parkvilla niet in de bestemmingsplanvoorschriften is vastgelegd. Reclamant geeft aan dat de bestemmingsplanvoorschriften ook een geheel andere bouw mogelijk maken. Gelet op de waarde die in de bestemmingsplantoelichting toegekend wordt aan de architectonische vormgeving van de parkvilla en de nadruk die gelegd wordt op de realisatie van 0-treden woningen, hetgeen ook strookt met het gemeentelijk beleid, moet dan ook geoordeeld worden, dat dit in strijd is met een goede ruimtelijk ordening.

Beantwoording

1. Door het realiseren van de parkvilla ontstaat er een ruimtelijke kwaliteit samen met het landhuis en de nieuwbouw bij het Weijtendaal. Deze drie gebouwen begrenzen het nieuwe park (de samenvoeging van de parken Wijhezicht en Weijtendaal) en vormen daarmee een samenhangend ruimtelijk geheel. Door de parkvilla wordt de noordrand van het nieuwe park kwalitatief afgerond. Daarmee zal het gebruik van dit nieuwe park sterk verbeteren. Ook zal de sociale veiligheid in dit gebied aanmerkelijk groter worden.

Het bestemmingsplan legt de juridische kaders vast waarbinnen de parkvilla kan worden gerealiseerd. In het beeldkwaliteitplan is de architectonische vormgeving en de ruimtelijke uitstraling van de parkvilla opgenomen. Het kwaliteitsteam en de welstandcommissie zullen bij de toetsing van het bouwplan de beeldkwaliteit als basis gebruiken. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

1. Het Beeldkwaliteitplan behoeft geen aanpassing.

2.2. Reclamant 2 (12.001263)

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan Wijhezicht vooral toegespitst wordt op de bouw van het appartementcomplex in het park. De overige elementen zijn over het algemeen goed doordacht, noodzakelijk en mijns inziens mooi. Duidelijk moge zijn dat de realisatie van het appartementcomplex van het plan zoals er nu ligt voor ons onaanvaardbaar is. En dat bij uitvoering hiervan de planschade voor ons aanzienlijk is.

Mocht de gemeente toch besluiten door te gaan met de appartementplannen, dan geldt het volgende. Door zowel de heer van den Blink, als de vertegenwoordigers, is tijdens de informatieavonden meerdere malen gezegd dat het appartementencomplex maximaal 20 meter lang en 20 meter breed zou worden. Nu blijkt dat er uitpandige balkons worden voorgesteld buiten deze 20 meterlijn. Een en ander conform de regels die hiervoor gelden. De uitpandige balkons resulteren in een rommelig aanzicht (lijkend op de balkons van de appartementen van het Weijtendaal aan de Stationsweg) met terrasstoelen, waslijnen, vogelhokje etc. Dit beeld past niet bij het park en overschrijdt de toegezegde grootte. Reclamant verzoekt de gemeente het ontwerp aan te passen door inpandige balkons en geen gebruik te maken van de mogelijkheid om een extra meter bij de aangegeven 20 meter te benutten voor balkons e.d. Ook kunt u het maximum van 20 meter inkorten tot 19m, waarbij nog steeds de ruimte is voor een balkon al heeft dat duidelijk niet de voorkeur van reclamant.

Beantwoording

1. Zowel in de Centrumvisie Wijhe als de Structuurvisie Olst-Wijhe is de Noordpool (nu Park Wijhezicht) van Wijhe als een te ontwikkelen locatie aangeduid. Met de ontwikkeling van de Noordpool wordt de noordzijde van de Langstraat versterkt. Het landhuis krijgt een prominente plek in het plan en er wordt een verbinding aangebracht tussen de Langstraat en de parken Wijhezicht en Weijtendaal. Door het versterken van de woonfunctie in Wijhezicht en het park en het toevoegen van het park Weijtendaal wordt de kwaliteit van dit deel van Wijhe enorm versterkt. Ook zal aan de westzijde van het landhuis een belangrijk doorzicht van het plein naar het park worden gerealiseerd en kan op een geheel nieuwe wijze invulling worden gegeven aan de betekenis van het park en ook de beleving van het park. De gebruikswaarde van het plein en het park zal aanzienlijk verbeteren. Tevens wordt daarmee de kernkwaliteit "Groen" versterkt. In het kader van de planontwikkeling zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt in een op 28 februari 2011 door de gemeenteraad vastgestelde nota "Kaders en

uitgangspunten ontwikkeling Noordpool". Op basis van deze nota is het stedenbouwkundige plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht is de architectonische vormgeving aangegeven. Dit is ook de basis waarop het kwaliteitsteam en de Welstand toetsen. Het bouwvlak voor de realisatie van de parkvilla heeft een afmeting van 21 x 21 meter, dit is overeenkomstig het stedenbouwkundig plan. Op basis van de algemene afwijkingen mogen ondergeschikte bouwdelen, zoals een balkon, tot maximaal één meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

1. Het Beeldkwaliteitplan behoeft geen aanpassing.

3. Wijzigingen in Beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht

Het Beeldkwaliteitplan Park Wijhezicht wordt niet gewijzigd.