

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dierenparkje Volkel'

Gemeente Maashorst

Uden, oktober 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dierenparkje Volkel' heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met 17 januari 2024) ter visie gelegen.

Gedurende deze periode is 1 zienswijze ontvangen. Deze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Deze zienswijze is hieronder onder nummer 1 behandeld. Op 29 januari 2024 is ook een zienswijze ontvangen. Deze is buiten de termijn ontvangen en daarom niet-ontvankelijk. Volledigheidshalve wordt deze zienswijze onder nummer 2 wel weergegeven en van een reactie voorzien.

Hierna wordt de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en betrokken bij het bestemmingsplan.

Zienswijze 1, inwoner Volkel op circa 450 meter afstand; geen zicht op plangebied

1.1 Doelgroep

Zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de 22 woningen sociale huurwoningen zijn maar er is niet expliciet aangegeven dat de woningen enkel en alleen bestemd zijn voor senioren. Wel is aangegeven dat de ligging zich leent voor senioren. Indiener vraagt om een overeenkomst tussen Area en de gemeente met de clausule dat de woningen zonder enig voorbehoud alleen worden toegewezen mogen worden aan de doelgroep senioren. De overeenkomst moet integraal opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Het is wettelijk niet mogelijk om als gemeente de woningen specifiek te bestemmen voor senioren. De woningen zijn zeer geschikt voor senioren zodat toewijzing van de huurwoningen aan deze doelgroep door Area voor de hand ligt maar dit kan niet in het bestemmingsplan worden geborgd. Op grond van (privaatrechtelijke) afspraken tussen gemeente en Area, als eerste in de intentie-overeenkomst uit 2021 en ten tweede in de goedgekeurde stedenbouwkundige en architectonische uitwerking, is geborgd dat de woningen volledig geschikt zijn voor senioren (er zijn bijvoorbeeld ruimtes opgenomen voor scootmobielen e.d. De intentie-overeenkomst is echter niet ruimtelijk relevant en zal geen onderdeel worden van het bestemmingsplan.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Bestaand dierenpark

Zienswijze

Het plangebied is al vele decennia in gebruik als dierenparkje. Er zijn mooie projecten gerealiseerd zoals de nieuwbouw van de dierenverblijven in 1998, nieuwbouw van de overdekte buitenvoederplaat in 2008 en de kindvriendelijke afrastering van de dierenweide in 2010. Er is weliswaar groot onderhoud nodig, maar de bebouwing en dierenverblijven zijn nog niet aan het einde van hun levensduur. Ook de rode beukenboom met plaquette is vermeldenswaardig.

De parkje heeft een belangrijke ontmoetingsfunctie met recreatieve waarde voor vele dorpsbewoners. Het is onontkoombaar dat voor de postduivenvereniging naar een nieuwe locatie moet worden gezocht.

De dorpsraad heeft bewezen een goed beheerder te zijn met een gezonde financiële exploitatie.

Enquêtes onder dorpsbewoners hebben aangetoond dat een dierenpark niet weg te denken is uit Volkel en bijdraagt aan de leefbaarheid en sociale cohesie. Daarom dient een grondig haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden van behoud van een dierenpark op een alternatieve locatie dient integraal deel uit te maken van de planvorming rondom de realisatie van dit plan. Het haalbaarheidsonderzoek zou als voorwaarde moeten worden opgenomen bij de verdere bestemmingsplanontwikkeling.

Beantwoording

Zoals in de toelichting in paragraaf 2.1 is vermeld, is de huidige ontmoetingsfunctie bekend. Maar zoals daar ook aangegeven zijn, ook naar overtuiging van de gemeente, de bebouwing en de dierenverblijven aan het einde van hun levensduur en in feite aan vervanging toe. Bovendien is er een krapte aan vrijwilligers voor beheer en onderhoud, een trend die al een poos gaande is. Het behoud van het huidige dierenparkje stond daarmee ook al op losse schroeven. De gemeente was bovendien bereid een vervangende locatie met een nieuw dierenparkje te realiseren. Voor het dagelijks runnen van dat nieuwe dierenparkje zijn echter geen vrijwilligers gevonden, ondanks dat hiernaar een intensieve zoektocht –met hulp van de huidige vrijwillige coördinatoren van het dierenparkje– heeft plaatsgevonden. Zonder voldoende vrijwilligers is een nieuw dierenparkje niet mogelijk.

Aan de andere kant is er een groot tekort aan woningen en heeft ook de Dorpsraad zich uitgesproken over de noodzaak van de bouw van nieuwe woningen. Het initiatief voor seniorenwoningen op de locatie van het huidige dierenparkje is bovendien opgestart vanuit de lokale KBO in Volkel.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3 Rode beukenboom

Zienswijze

De rode beukenboom, frontaal voor de entree van de dierenverblijven is een geschenk aan de Volkse gemeente. De beukenboom met een bijzondere status dient, naast de andere bestaande solitaire bomen, in de plannen expliciet als waardevol en beeldbepalend aange-merkt moeten worden en een beschermde status krijgen.

Beantwoording

Het is voor de nieuwbouwplannen niet nodig om de rode beuk, voor de entree van de dierenverblijven, te kappen. De boom heeft, ondanks zijn geschiedenis, geen bijzondere status maar is wel behoudenswaardig. De gemeente Maashorst heeft eind 2023 de Bomenverordening vastgesteld en daarbij opnieuw de lijst vastgesteld van beschermde bomen binnen de gemeente. De bomen in het plangebied zijn daarbij niet aangewezen als 'monumentaal', 'waardevol' en/of 'beeldbepalend'. Er is daarmee ook geen aanleiding om in het bestemmingsplan de solitaire bomen een beschermde status te verlenen. Aan de andere kant zullen de vele (solitaire) bomen behouden blijven op het terrein, zie bijvoorbeeld figuur 2.4 in de toelichting van het bestemmingsplan. Er zullen zelfs solitaire bomen worden bijgeplaatst, zo is de intentie, zie paragraaf 2.2 en 3.2.2 van de toelichting. Aangezien de gemeente eigenaar van het onbebouwde deel van het terrein blijft en er belang aan hecht om zoveel mogelijk bomen te behouden hoeft niet te worden gevreesd voor onnodige kap van bomen.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4 Parkeerplaatsen

Zienswijze

Er komen 23 parkeerplaatsen te vervallen. Het plan geeft aan dat er aan de Forelstraat 6 parkeerplaatsen kunnen wordt teruggebracht en dat er langs de Heikantsepad de mogelijkheid is voor 3 langsparkeervakken. De termen 'kunnen' en 'mogelijkheid' zijn vaag en geven geen uitsluitel over dat er daadwerkelijk aan parkeerplaatsen behouden blijft of extra wordt toegevoegd.

Er vervallen per saldo 23 openbare parkeerplaatsen. Dat is zeer onwenselijk. Structureel wordt er in het voorliggende plan niet voorzien in vaste en voldoende parkeerplaatsen voor de begraafplaats.

Beantwoording

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid beschreven wat de gevolgen van het vervallen van de (openbare) parkeerplaatsen zijn. Er vervallen in theorie maximaal 9 haakse parkeervakken (openbaar) aan de Forelstraat en 14 parkeervakken die gerelateerd zijn aan het dierenparkje (voor bezoekers) en het clubgebouw van de postduivenvereniging. De 14 parkeervakken vervallen logischerwijs omdat het dierenparkje en het clubgebouw ver-

dwijnen. Van de 9 haakse parkeerplaatsen aan de Forelstraat is opgenomen dat 6 parkeerplaatsen behouden blijven. Deze zijn ook als zodanig bestemd (groen met aanduiding parkeren). Daarnaast is het mogelijk om additionele parkeerplaatsen te realiseren aan het Heikantsepad (3 parkeerplaatsen) waarmee de in theorie vervallen 9 parkeerplaatsen geheel kunnen worden gecompenseerd.

Het realiseren van voldoende parkeercapaciteit voor de berekende parkeerbehoefte van de woningen is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd. Dit houdt in dat voor de woningen in totaal 30 parkeerplaatsen nodig zijn en daarvoor is ook ruimte gereserveerd in het plan. De norm is berekend aan de hand van de 'Nota parkeernormen Uden 2018'. Recentelijk is binnen de gemeente nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Dit nieuwe parkeerbeleid is niet van toepassing op bestaande initiatieven waarvoor een schriftelijk verzoek is ingediend, voordat het parkeerbeleid is vastgesteld. Daar is hier sprake van. Het plan is om die reden getoetst aan de 'Nota parkeernormen Uden 2018'.

Met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik is er gekeken of er mogelijkheden zijn om de 30 parkeerplaatsen van de nieuw te realiseren woningen, deels te benutten voor de overige functies in (directe) omgeving. Hierbij is er gekeken naar de aanwezigheidspercentages van de woningen. Hieruit volgt een onbenutte restcapaciteit van het nieuwe parkeerterrein. Deze restcapaciteit varieert tussen de 0 en 15 parkeerplaatsen, afhankelijk van het moment van de dag. De restcapaciteit is het grootst op de werkdagochtend (15 pp). Op de werkdagmiddag en zaterdagmiddag en zaterdagavond bedraagt de restcapaciteit (12 pp). Op de koopavond en zondagmiddag bedraagt de restcapaciteit respectievelijk 3 en 9 parkeerplaatsen. Op de werkdagnacht is de restcapaciteit beperkt (3 pp).

Als we kijken naar de parkeerbehoefte van de huidige functies binnen het plangebied die gebruik maken van de 14 parkeerplaatsen die komen te vervallen en de 9 parkeerplaatsen aan de Forelstraat, blijkt uit een parkeerdrukmeting (het onderzoek is opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting en de resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.12.2 van de toelichting) dat op het drukste moment 7 parkeerplaatsen zijn bezet van het parkeerterrein bij het dierenparkje en 3 parkeerplaatsen aan de Forelstraat. Deze bezettingsgraad is gemeten op een werkdagmiddag. Op dat moment kunnen er in de nieuwe situatie 12 auto's parkeren op het nieuwe parkeerterrein, aangezien er een restcapaciteit bestaat op dat moment. Er hoeft in theorie geen beroep te worden gedaan op de (te behouden) 6 parkeerplaatsen aan de Forelstraat en/of de 3 additioneel aan te leggen parkeerplaatsen aan het Heikantsepad. Verder is uit de parkeerdrukmeting gebleken dat de parkeerdruk in de omgeving in zijn algemeenheid laag is (38% op een loopafstand van 100 meter).

Duidelijk is dat in het nieuwe plan voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is voor zowel de nieuwe woningen als het gebruik van de bestaande parkeercapaciteit in het plangebied door andere functies.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. De toelichting is wel geactualiseerd op het onderdeel 'parkeren'.

Zienswijze 2, inwoner Volkel op circa 10 meter afstand

2.1 Communicatie

Zienswijze

Er is geen vroegtijdige en zorgvuldige dialoog met omwonenden geweest. Direct omwonenden zijn veel te laat en bovendien pas na eigen aandringen bij de planvorming betrokken. Voor de eerste bijeenkomsten was de omgeving niet uitgenodigd want dat was voor buurtbewoners van de mogelijke nieuwe locaties voor het dierenpark waarbij de suggestie is gewekt dat de nieuwbouw al een voldongen feit was.

In het overleg met Area is gesproken over 2 bouwlagen en een hoogte van 7 meter, later is dat aangepast naar 3 bouwlagen en een hoogte van 10 meter. Ook weer gepresenteerd als een voldongen feit. Dat betekent voor de overburen het verschil tussen wel of geen zonlicht in de ochtend.

Het verslag van het overleg op 18-09-2023 ontvingen we op 09-10-2023 terwijl de volgende dag (10-10-2023) in de Schakel de presentatie van het bouwplan plaatsvond. Dat was te kort dag om op diverse onjuistheden in dit verslag te kunnen reageren. De niet gecorrigeerde versie van het verslag staat op de gemeentelijke site met als toevoeging dat we tegen het bouwplan zijn, wellicht onbedoeld maar tamelijk onzorgvuldig.

De bekendmaking en reactietijd zijn ongelukkig gepland: de zienswijze moest worden ingediend tussen 6 december 2023 en 17 januari 2024 waarbij veel mensen vanwege drukte en kerstvakantie nauwelijks tijd hadden voor een reactie.

In zijn algemeenheid zijn dit soort complexe procedures en de bijbehorende met ambtelijke taal doorspekte nota's lastig toegankelijk voor niet vertrouwde burgers. Er wordt te weinig moeite gedaan om belangen en inzichten van direct betrokken burgers serieus te nemen.

Beantwoording

Het overleg met de omgeving kent verschillende fases en vanwege een noodzakelijke verplaatsing van bestaande activiteiten is het ook logisch dat overleg met de omgeving in verschillende samenstellingen plaatsvindt. Uit het verslag van de omgevingsdialoog blijkt dat op verschillende momenten met de omgeving over het plan is gesproken. Dat daarbij ingebrachte opmerkingen niet altijd hebben geleid tot een wijziging van het plan is inherent aan de ontwikkeling van een terrein. Dat het ontwerpbestemmingsplan op een ongelukkig moment plaatsvond omdat mensen nauwelijks tijd hadden voor een reactie onderschrijft de gemeente niet: de terinzagelegging duurt 6 weken, veel langer dan een kerstvakantie. Met de omgevingsdialoog en uitgebreide toelichting bij het bestemmingsplan is geprobeerd juist de informatie uit onderzoeken begrijpelijk te vertalen naar gevolgen van de ontwikkeling voor de omgeving.

Meer specifiek kan wat betreft communicatie met indiener worden opgemerkt dat er vanuit initiatiefnemer reeds in een vroegtijdig stadium diverse contactmomenten zijn geweest, onder andere via mails in juli 2022 en een fysiek overleg op 15 september 2022, voorafgaand aan de presentatie van de plannen op 28 september 2022 waarbij indiener ook aanwezig

was. Ook op 15 juni 2023 en 18 september 2023 heeft overleg tussen initiatiefnemer en indiener plaatsgevonden. Op 20 oktober 2023 is door indiener per mail nog een lijst met opmerkingen en vragen naar Area verstuurd waarop Area op 29 november eveneens per mail heeft gereageerd. Indiener is naar de mening van de gemeente aldus voldoende bij de ontwikkeling van de plannen betrokken.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Ontmoetingsplek Dierenpark Volkel

Zienswijze

De meerwaarde van het dierenpark als unieke ontmoetingsplek in Volkel is in het plan onderbelicht door gebruik van non-argumenten:

- *Er zijn geen alternatieve locaties voor een dierenparkje omdat omwonenden van alternatieve locaties vonden dat het stinkt;*
- *Er zijn geen nieuwe vrijwilligers gevonden dus het dierenparkje moet worden opgedoekt.*

De meerwaarde ligt in de rijke sociale interactie met 's avonds de jeugd, overdag kleuter/peuters met ouder of grootouders, een ommetje voor de pastorie en bewoners van aanleunwoningen en bejaardenhuis.

De aanwezige bomen zijn kostbaar zuurstof en schaduwrijk bezit bij de huidige klimaatverandering. Jammer genoeg zullen er een aantal bomen sneuvelen.

Er worden tal van activiteiten georganiseerd zoals zeskamp, kindervakantieweek, Plockpop, zeepkistenrace, scouting, de fietscrossclub. Toekomstige bewoners zullen gaan klagen over geluidsoverlast.

Beantwoording

Zie over de meerwaarde van het dierenparkje en de aanwezige bomen de beantwoording bij indiener zienswijze 1, onder nummer 1.2.

Voor wat betreft de activiteiten die plaatsvinden op het nabijgelegen evenemententerrein: uit onderzoek, dat is uitgevoerd nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, blijkt dat de nieuwbouw onder voorwaarden geen beperking geeft voor de huidige mogelijkheden op het evenemententerrein. Omgekeerd betekent dat niet dat toekomstige gebruikers van de nieuwbouwwoningen geen overlast kunnen ervaren. Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels is echter geborgd dat van de grondgebonden woningen nabij het evenemententerrein de zuid/zuidoostgevels worden voorzien van een zodanige geluidsisolatie dat binnen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn, ook op die momenten dat de meest luidruchtige evenementen plaatsvinden zoals die op dit moment ook mogelijk zijn. Toekomstige huurders zullen er bovendien op worden gewezen dat nabij de woningen een evenemententerrein aanwezig is met jaarlijks diverse activiteiten.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er was al voorzien in een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan vanwege de nabijheid van het evenemententerrein, zie ook de nota ambtshalve wijzigingen.

2.3 Bereikbaarheid directe omgeving locatie Dierenpark

Zienswijze

De bereikbaarheid is nu al lastig en wordt met een toenemende verkeersdruk alleen maar problematischer:

- In Forelstraat is voor aan- en afvoer van het bejaardenhuis al veel vrachtverkeer;*
- De Kloosterstraat is te smal, trottoirs bij het bejaardenhuis zijn ook te smal;*
- De aanleg van de nieuwe rondweg om Volkel (met onbekend effect voor de kern) geeft meer verkeer door de Kloosterstraat;*
- De aanwezige parkeerplaatsen worden gebruikt door bezoekers aan bejaardenhuis, kerkhof of uitvaart; samen met de parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners is er te weinig parkeerruimte bemeten.*

Beantwoording

Het aspect verkeer heeft in het ontwerpbestemmingsplan de nodige aandacht gekregen. Daarbij is onderbouwd dat er een beperkte toename van maximaal 94 motorvoertuigen per etmaal zal optreden, een aantal dat de bestaande wegen in de omgeving van het plangebied, ondanks de beperkte breedte ervan, probleemloos kan verwerken.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Renovatie bestaande woningen in Volkel als alternatief

Zienswijze

De voorbereiding en uitvoering is in handen van Area. Het is de vraag hoe deze nieuwbouw er over 25 jaar uit zal zien. Area heeft de afgelopen decennia 42 verspreid liggende bejaardenhuisjes afgeschaald naar normale huurhuisjes, niet meer specifiek voor ouderen. Hierover is een nadere uitleg van Area nodig.

Indiener stelt voor om de 4 grondgebonden huurhuizen te schrappen en te investeren in de bestaande 42 bejaardenhuisjes. Dat is voor alle belanghebbenden (gemeente, Area en inwoners van Volkel) in alle opzichten (financieel, kwantitatief en kwalitatief) aantrekkelijk door het beter benutten van reeds bebouwde beschikbare ruimte.

Beantwoording

De 4 grondgebonden woningen zijn integraal onderdeel van een totaal stedenbouwkundig ontwerp. Het schrappen ervan maakt het geheel tot een ander plan met een ongewenste uitstraling en minder rendabel. Ook de 4 woningen zijn bovendien gewenst om te realiseren en

daarmee tegemoet te komen aan de vraag. Het schrappen van de 4 woningen is daarom geen reëel alternatief. Daar komt bij dat de gemeente Area niet kan voorschrijven wanneer en op welke wijze te investeren in de bestaande woningbouwvoorraad.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Visie gemeente op toekomstige woningbouw Volkel

Zienswijze

De gemeente heeft op korte termijn op 5 locaties in Volkel nieuwbouw voorzien. Er is grote druk om snel te bouwen en indiener begrijpt dat dit vraag om een pragmatische aanpak. De huidige werkwijze komt echter nogal chaotisch en onsamenhangend over. Indiener mist een integrale en breed gedragen visie op de ruimtelijke ordening en woningbouw voor de langere termijn.

Beantwoording

De nieuwbouwlocaties die in ontwikkeling zijn, zij allemaal hard nodig om een antwoord te bieden aan de vraag om woningen in de kern Volkel. Hieraan ligt wel een integrale visie op de ruimtelijke ordening en woningbouw ten grondslag, in de Omgevingsvisie Maashorst zoals dat ook in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Daarnaast is er een Woonvisie op grond waarvan ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten wordt afgestemd op de verwachte vraag. Zie paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.