Nota van beantwoording zienswijzen – Ontwerpbestemmingsplan ‘Fort Geldersoord Westervoort 2021’



Fort Geldersoord

Zaaknummer: Z/20/061958
Documentnummer: 201544473

1. Aanleiding nota

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Fort Geldersoord Westervoort 2021’, heeft van donderdag 18 november 2021 tot en met woensdag 29 december 2021 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was iedereen bevoegd een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad van Westervoort. De formele aankondiging van de terinzagelegging is gepubliceerd in de Westervoort Post en het digitale Gemeenteblad. Tevens zijn de direct omwonenden van het plangebied middels een brief op de hoogte gesteld. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend.

2. Doelstelling en opbouw nota

Deze nota geeft de ingebrachte zienswijzen weer en voorziet deze van een inhoudelijke beoordeling en beantwoording. De ingekomen zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 samengevat en beoordeeld. Vervolgens worden de conclusies en eventuele wijzigingen die doorgevoerd worden in het bestemmingsplan ‘Fort Geldersoord Westervoort 2021 in hoofdstuk 4 uiteengezet. De volledige zienswijzen zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

3. Zienswijzen

3.1. Zienswijzen en ontvankelijkheid

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is vijfmaal gebruik gemaakt, zienswijzen zijn ingediend door:

1. [redacted], wonende aan Het Geerken [redacted], 6932 MZ Westervoort. Namens meerdere bewoners aan Het Geerken.
   De zienswijze is per mail ingediend op maandag 27 december 2021 (kenmerk: 201546224)
2. [redacted], wonende aan Het Geerken [redacted], 6932 MZ Westervoort & [redacted], wonende aan Het Geerken [redacted], 6932 MZ Westervoort. Namens meerdere bewoners aan Het Geerken, ’t Kleefse en Heegsche bouwing
   De zienswijze is per mail ingediend op woensdag 29 december 2021 (kenmerk 201544089)
3. [redacted], wonende aan Het Geerken [redacted], 6932 MX Westervoort. Namens meerdere bewoners aan Het Geerken.
   De zienswijze is per mail ingediend op woensdag 29 december 2021 (kenmerk 201544098)
4. [redacted] namens [redacted] en [redacted], wonende aan het Geerken [redacted], 6932 MZ Westervoort.
   De zienswijze is per aangetekende brief verstuurd op 29 december 2021 en ontvangen op 30 december 2021 (kenmerk 201544198)
5. [redacted], wonende aan De Rosmolen [redacted], 6932 ND Westervoort
   De Pro Forma zienswijze is per brief op 29 december 2021 verstuurd en ontvangen op 29 december 2021 (kenmerk 201544224). De gronden zijn per brief verstuurd en ontvangen op 10 januari 2021 (kenmerk 201545427)

De vijf zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. Voor wat betreft de Pro Forma zienswijze, welke binnen de termijn van terinzagelegging is ingediend is de indiener op basis van het zorgvuldigheidsbeginsel, gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld deze zienswijze van gronden te voorzien. De uiteindelijke gronden van de Pro Forma zienswijze zijn binnen deze termijn ontvangen.

3.2. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

In deze paragraaf zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien

Zienswijze 1 [redacted] namens meerdere bewoners aan Het Geerken

Zienswijze:
Reclamanten geven in de zienswijze de volgende gronden:

a. Men is verrast dat het plan toch tot ontwikkeling wordt gebracht. Men vindt dat de huidige groenstructuren in de gemeente Westervoort niet verder bebouwd dienen te worden;
b. Men vindt dat het huidige plan afbreuk doet aan het begrip fort.
c. Men vindt dat de wooneenheden individueel herkenbaar zijn en er geen sprake is van een sterk collectief waar de woningen deel van uitmaken;
d. Men vindt dat er geen sprake is van een gesloten sfeer binnen het plangebied;
e. Men vindt dat de raampartijen te prominent en niet ondergeschikt aanwezig zijn in het gevelbeeld. Volgens reclamanten wordt daarmee afbreuk gedaan aan de historie van deze locatie;
f. Men constateert dat de te realiseren woningen geen patiowoningen betreffen;
g. Men constateert dat het plan wooneenheden met 3 woonlagen bevat, daarnaast is er in het plan geen sprake meer van een schuine dakhelling;
h. Men constateert dat binnen het plangebied 20 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Men vraagt waar in dit plan een theehuis / bezoekerscentrum zit.
i. Men constateert dat het plan in artikel 4.3 van de planregels een afwijkingsmogelijkheid bevat en vraagt op welke criteria wordt getoetst bij toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid.

Beoordeling;

a. De locatie “Fort Geldersoord” is één van de vier woonlocaties binnen het landschapspark de Schans. Drie locaties zijn inmiddels gerealiseerd te weten: Wonen achter de Dijk, Heegsche Bouwing en Geerken. Bouwenvelop Fort Geldersoord is de laatste die nog gerealiseerd moet worden in dit plan. Binnen de bouwenvelop Fort Geldersoord is op basis van het vigerende bestemmingsplan al de bouw van 24 woningen mogelijk. Verder heeft de gemeenteraad van Westervoort in 2021 de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. De Visie voor Westervoort in deze Woonvisie is als volgt *‘Westervoort wil haar kwaliteiten als woongemeente koesteren en versterken. We willen de goede kwaliteit van het wonen in een aangename woonomgeving handhaven en verbeteren, zowel voor jong als voor oud, nu en in de toekomst. We willen in het verlengde van de notitie sociale spankracht de demografische opbouw van de bevolking versterken door een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad met meer middeldure en dure woningen.’*
Voorliggend plan draagt met het toevoegen van 20 dure woningen bij aan deze visie;
b. t/m g. De punten b. tot en met f. uit de zienswijze van reclamanten komen voort uit het ‘Kwaliteitshandboek Fort Geldersoorth’, welke als bijlage bij de regels was gevoegd in het bestemmingsplan dat in 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit Kwaliteitshandboek maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan ‘Fort Geldersoord Westervoort 2021’. Gekozen is nu om één bouwplan toe te laten dat als bijlage bij de regels is gevoegd, héél rigide, héél strikt en zonder enige uitvoeringsvrijheid. Dit bouwplan is tot stand gekomen op basis van adviezen van professionals van diverse instanties zoals de Stichting Cultuurhistorie Gelderland, Provincie Gelderland, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, het Kwaliteitsteam van de gemeente Westervoort, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) en de ontwikkelaar en zijn architect. Er is gestuurd op kwaliteit in relatie tot de cultuurhistorie, architectuur en het landschap.

h. Het bouwplan zoals nu in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen om in totaal 24 woningen te realiseren is niet haalbaar gebleken. Een nieuwe initiatiefnemer heeft zich gemeld met het plan om 20 woningen te realiseren in een andere setting die wel haalbaar wordt geacht. In het vigerende bestemmingsplan is ook al geen theehuis / bezoekerscentrum opgenomen, in het nieuwe plan ook niet.
i. Deze afwijkingsmogelijkheid uit artikel 4.3 van de planregels is op basis van een ambtshalve wijziging verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid was opgenomen om enige mate van vrijheid te geven mocht het plan niet uitvoerbaar blijken. Inmiddels is gebleken dat het plan uitvoerbaar is en daarom wordt de afwijkingsmogelijk uit de regels van het bestemmingsplan gehaald.

Conclusie: De zienswijze van reclamanten geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 2 [redacted], namens meerdere bewoners aan Het Geerken, 't Kleefse en Heegsche bouwing

Zienswijze:
Reclamanten geven in de zienswijze de volgende gronden:
a. Men vraagt waarom de inwoners niet zijn betrokken in het proces, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zijn betrokken. En vragen hun in het vervolg beter te betrekken bij de planvorming;
b. Men vraagt waarom er nog geen informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden terwijl dit wel zo is gecommuniceerd. Men vraagt de termijn voor het indienen van zienswijzen te verlengen tot na een dergelijke informatiebijeenkomst;
c. Men vindt dat het huidige plan afbreuk doet aan het begrip fort. Men vindt in het huidige plan de bebouwing niet passend bij de historie van het plangebied en vraagt aanpassingen aan het plan welke meer passend zijn binnen het beeldkwaliteitshandboek welke een bijlage was bij het vorige bestemmingsplan;
d. Men vindt dat de brug in het plan te groot is en zorgt voor minimale doorstroming van water;
e. Men stelt vragen over de bouwwerkzaamheden, met name bij/in het water, en is bang voor schade aan hun woningen die ontstaat door de bouw. Men verzoekt een bouwkundig onderzoek aan hun woningen;
f. Men vraagt naar de locatie van de 8 parkeerplaatsen voor bezoekers van de woningen;
g. Men is onzeker over de doorgang van het plan, men is ongerust dat de plannen nogmaals wijzigen, men vraagt opheldering hieromtrent;
h. Men uit haar verbazing over de instemming van Stichting Cultuurhistorie Gelderland over deze plannen;
i. Men vraagt het bestemmingsplan niet te wijzigen.

Beoordeling;
a. Gekozen is om in dit ontwerpproces van het bouwplan geen inwoners ter advisering te betrekken. Vanwege de gevoeligheid van het project en het bouwen op een Rijksmonument is het een bewuste keuze geweest om deze advisering bij experts te laten. Dit bouwplan is tot stand gekomen op basis van adviezen van professionals van diverse instanties zoals de Stichting Cultuurhistorie Gelderland, Provincie Gelderland, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, het Kwaliteitsteam van de gemeente Westervoort, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) en de ontwikkelaar en zijn architect. Er is gestuurd op kwaliteit in relatie tot de cultuurhistorie, architectuur en het landschap. Het betrekken van inwoners in een ontwerpfase is geen verplicht onderdeel van de procedure. Inwoners zijn tijdens de inzagetermijn in de gelegenheid gesteld om het plan in te zien en om zienswijzen

naar voren te brengen tegen het plan. Hiermee voldoet de gemeente Westervoort aan alle wettelijke eisen.

b. De ontwikkelaar was voornemens om voor het aflopen van de termijn voor het indienen van zienswijzen een informatiebijeenkomst te organiseren. Echter, vanwege de aanhoudende COVID-19-maatregelen, is het nog niet mogelijk geweest deze bijeenkomst te organiseren. Wanneer de COVID-19 maatregelen het toelaten wordt deze bijeenkomst nog wel op een later moment georganiseerd. Alle buurtbewoners hebben op 15 november 2021 een brief ontvangen met daarin alle informatie over het plan, het plan is voor een ieder inzichtelijk op www.ruimtelijkeplannen.nl. Alle informatie over het plan was daarmee voor iedereen op de reguliere wijze beschikbaar. Ook was er een mogelijkheid om de plannen op het gemeentehuis in te zien samen met iemand van de gemeente die beschikbaar was voor het beantwoorden van vragen. Van deze mogelijkheid hebben ook diverse bewoners gebruik gemaakt. Daarnaast is er op 24 december 2021 door de ontwikkelaar een brief verstuurd met nadere toelichting op het proces en de mededeling dat door de coronamaatregelen de informatiebijeenkomst op een later tijdstip zal plaatsvinden. In de brief wordt ook verwezen naar de website www.wonenophetfort.nl waar ook nog informatie op staat. De gemeente Westervoort heeft daarmee voldaan aan al haar wettelijke verplichtingen.

c. Met het kwaliteitshandboek wordt hier het ‘Kwaliteitshandboek Fort Geldersoorth’, bedoeld. Dit handboek was als bijlage bij de regels gevoegd in het bestemmingsplan dat in 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit Kwaliteitshandboek maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan ‘Fort Geldersoord Westervoort 2021’. Gekozen is nu om één bouwplan toe te laten dat als bijlage bij de regels is gevoegd, héél rigide, héél strikt en zonder enige uitvoeringsvrijheid. Dit bouwplan is tot stand gekomen op basis van adviezen van professionals van diverse instanties zoals de Stichting Cultuurhistorie Gelderland, Provincie Gelderland, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, het Kwaliteitsteam van de gemeente Westervoort, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) en de ontwikkelaar en zijn architect. Er is gestuurd op kwaliteit in relatie tot de cultuurhistorie, architectuur en het landschap.

d. De doorstroming van het water is afgestemd met het Waterschap Rijn en IJssel. Deze doorstroming past binnen de visie van het Waterschap om zoveel mogelijk water vast te houden binnen het gebied.

e. De wijze waarop de bouwwerkzaamheden feitelijk zullen worden uitgevoerd is een kwestie van uitvoering die thans niet aan de orde komt en onderdeel is van de verdere voorbereiding. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen en bijbehorende bouwwerken wordt aan de hand van sonderingen gekeken naar de optimale wijze van bouwen en funderen om zodoende de kans op schade door deze ontwikkeling te minimaliseren. Aan de archeologische ondergrond mag ook geen schade toegebracht worden door de werkzaamheden die boven dit Rijksmonument plaatsvinden. Het funderingsplan zal daartoe afgestemd worden met de regioarcheoloog om schade aan de archeologische ondergrond zoveel mogelijk te beperken. Mocht vooraf blijken dat de werkzaamheden alsnog aanleiding kunnen geven tot mogelijke schade aan de aangrenzende bebouwing en de archeologische ondergrond dan is het een optie om een bouwkundige vooropname te doen. Het doen van een bouwkundige vooropname is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

f. De bedoelde 8 parkeerplaatsen bevinden zich binnen het plangebied. Met de 8 plaatsen in de openbare ruimte voor ‘auto’s te gast’ wordt de openbare ruimte binnen het plangebied bedoeld. Er is niet voorzien in extra parkeerruimte ten behoeve van het plan buiten het plangebied;

g. De ontwikkelaar en de gemeente hebben ter verzekering van een goede voortgang van de ontwikkeling en realisatie van het Plan een anterieure overeenkomst gesloten waarin veel zaken zijn geregeld aangaande de realisering. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de ontwikkelaar een omgevingsvergunning indienen. Na

onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal de start bouw direct aanvangen. De verwachting is niet dat het plan zoals deze nu voorligt niet tot ontwikkeling zal komen. Dat het plan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd is ook een reden waarom gekozen is om één plan toe te staan dat vooraf is vormgegeven en beoordeeld met de diverse berokken instanties. De ontwikkelaar heeft het plan en de aanpassingen die in het proces zijn gedaan om te komen tot het uiteindelijke plan ook telkens getoetst op haalbaarheid;

h. Dit bouwplan is tot stand gekomen op basis van adviezen van professionals van diverse instanties zoals de Stichting Cultuurhistorie Gelderland, Provincie Gelderland, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, het Kwaliteitsteam van de gemeente Westervoort, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) en de ontwikkelaar en zijn architect. Er is gestuurd op kwaliteit in relatie tot de cultuurhistorie, architectuur en het landschap. De onderbouwing hiervoor is te lezen in bijlage 6 bij de toelichting op het bestemming.
i. Op basis van de beoordeling en beantwoording van de punten a. tot en met g. zien wij geen aanleiding om de vaststelling van bestemmingsplan aan te houden.

Conclusie: De zienswijze van reclamanten geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 3 [redacted] namens meerdere bewoners aan Het Geerken

Zienswijze:
Reclamanten geven in de zienswijze de volgende gronden:

a. Reclamanten zijn van mening dat de verkeerssituatie aan Het Geerken moet worden aangepast aan het toegenomen verkeer. Waarbij volgens reclamanten de fietsers meer ruimte moeten krijgen en daarnaast meer moet worden gedaan aan het afremmen van auto's;
b. Reclamanten zijn van mening dat de schade aan Het Geerken veroorzaakt door bouwverkeer moet worden hersteld.

Beoordeling;

a. De verkeerssituatie en de staat van de weg van Het Geerken is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Voor verkeerskundige zaken aangaande het Geerken kunt u zich richten tot de medewerkers van verkeer van de gemeente Westervoort.
b. Schade die aan het Geerken ontstaat en die is toe te rekenen aan het bouwverkeer zal worden hersteld.

Conclusie: De zienswijze van reclamanten geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 4 [redacted] namens [redacted] en [redacted]

Zienswijze:
Reclamanten geven in de zienswijze de volgende gronden:

a. Men is van mening dat, hoewel in het nieuwe bestemmingsplan minder woningen zijn toegestaan dan in het vigerende bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan een grotere ruimtelijke impact heeft. Hierbij wijst men erop dat de bebouwing dichter gebouwd kan worden bij de bestaande bebouwing aan Het Geerken en de bebouwing onvoldoende 'wegvalt' in de omgeving. Men is van mening dat de grotere impact op de omgeving onvoldoende is onderbouwd;
b. Reclamant merkt op dat de gemeente haar afspraken niet nakomt. Er zou een informatiebijeenkomst worden georganiseerd welke tot indiening van de zienswijze nog niet heeft plaatsgevonden.

c. Men voert aan dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel. Men voert aan dat het feit dat, noch in de planregels noch in de verbeelding bij het ontwerp, beperkingen qua omvang en hoogte zijn opgenomen in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel;
d. Men stelt dat voor de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.3 van de planregels onvoldoende gemotiveerd is of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wanneer deze afwijkingsbevoegdheid door het college van B&W zou worden toegepast;
e. Men stelt dat onvoldoende is onderbouwd of de autonome groei van autoverkeer van invloed is op de cijfers uit het geluidsonderzoek wat in 2014 is uitgevoerd;
f. Men stelt dat er uit de plannen wordt opgemaakt voor bezoekers die tijdelijk willen parkeren als ‘auto te gast’ ruimte wordt gevonden buiten het plangebied. Men stelt dat deze ruimte moet worden gezocht binnen het plangebied;
g. Men voert aan dat uit de plantoelichting niet volgt op welke gronden het ontwerpbestemmingsplan als uitvoerbaar is beoordeeld.

Beoordeling

a. De bouwvlek van het ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verschoven in Westelijke richting. Dit heeft te maken met het beschermen van de ondergronds gelegen archeologische vondsten. Deze verschuiving werkt gunstig ten opzichte van de ruimtelijke kwaliteit van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is de bouwmassa in het ontwerpbestemmingsplan opgedeeld in tien bouwblokken. In het vigerende bestemmingsplan is er ruimte om één doorgaande bebouwing toe te staan, waardoor het zicht op het park belemmerd wordt. Voor wat betreft de afstand geldt het volgende: In het vigerende bestemmingsplan is er ruimte om tot de plangrens te bouwen, in het ontwerpbestemmingsplan is er bewust voor gekozen de bebouwing terug te leggen van deze plangrens. De afstand vanaf de bebouwing tot aan de bebouwing aan het Geerken is daarmee groter dan in het vigerende bestemmingsplan. Om dit te verduidelijken wordt verwezen naar onderstaande twee afbeeldingen.



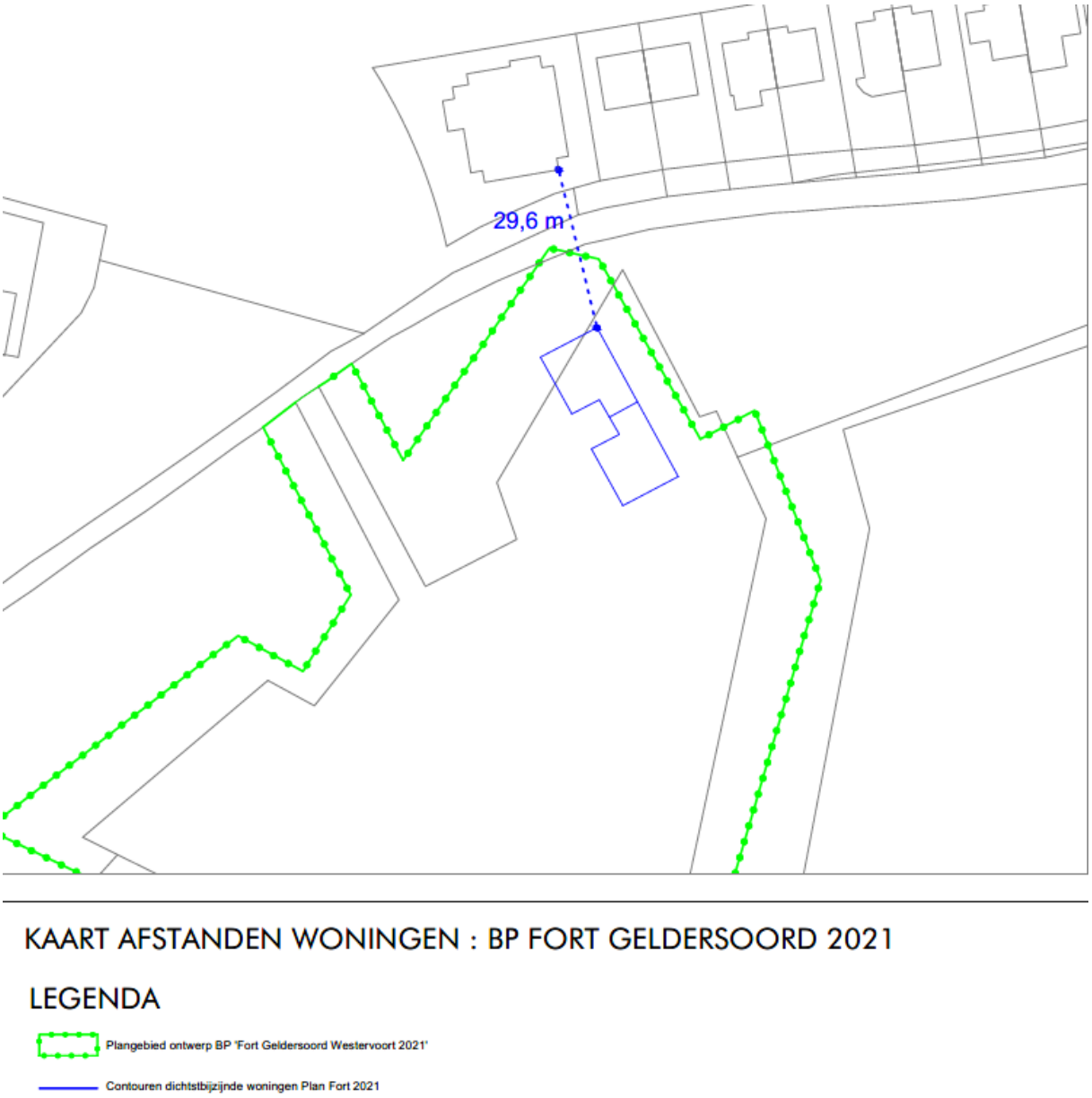
KAART AFSTANDEN WONINGEN : BP GEERKEN EN FORT 2017

LEGENDA

Plangebied vastgesteld BP 'Geerken en Fort 2017'

Contouren bouwvlak BP Geerken en Fort 2017

Afstand tot bebouwing bestemmingsplan ‘Geerken en Fort 2017’: 20.4 meter



Afstand tot bebouwing bestemmingsplan 'Fort Geldersoord Westervoort 2021: 29.6 meter

b. Het klopt dat er op initiatief van de ontwikkelaar nog een informatiebijeenkomst wordt georganiseerd. Deze heeft nog niet plaatsgevonden. De ontwikkelaar was voornemens om voor het aflopen van de termijn voor het indienen van zienswijzen een informatiebijeenkomst te organiseren. Echter, vanwege de aanhoudende COVID-19-maatregelen, is het nog niet mogelijk geweest deze bijeenkomst te organiseren. Wanneer de COVID-19 maatregelen het toelaten wordt deze bijeenkomst nog wel op een later moment georganiseerd. Alle buurtbewoners hebben op 15 november 2021 een brief ontvangen met daarin alle informatie over het plan, het plan is voor een ieder inzichtelijk op www.ruimtelijkeplannen.nl. Alle informatie over het plan was daarmee voor iedereen op de reguliere wijze beschikbaar. Ook was er een mogelijkheid om de plannen op het gemeentehuis in te zien samen met iemand van de gemeente die beschikbaar was voor het beantwoorden van vragen. De gemeente Westervoort heeft daarmee voldaan aan al haar wettelijke verplichtingen.
c. Binnen het bestemmingsvlak 'Woongebied' is het bouwplan, zoals nader uitgewerkt in het bouwplan 'Fort Geldersoord' uit bijlage 1 bij de regels in het bestemmingsplan,

toegestaan. Het plan is als bijlage 1 gevoegd bij de regels van het bestemmingsplan en daarmee juridisch bindend.

d. Deze afwijkingsmogelijkheid uit artikel 4.3 van de planregels is op basis van een ambtshalve wijziging verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid was opgenomen om enige mate van vrijheid te geven mocht het plan niet uitvoerbaar blijken. Inmiddels is gebleken dat het plan uitvoerbaar is en daarom wordt de afwijkingsmogelijk uit de regels van het bestemmingsplan gehaald.
e. Het regionale verkeersmodel geeft een goed beeld van de intensiteiten op dit wegvak en de autogroei ten opzichte van 2014. Hieruit volgen de volgende cijfers:

RVMK model	**Werkdag Intensiteit schans tijdens model**	**Werkdag intensiteit schans +10 jaar**
2015	500 mvt/etmaal (2014)	500 mvt/etmaal (2024)
2016	400 mvt/etmaal (2015)	500 mvt/etmaal (2025)
2017	400 mvt/etmaal (2016)	400 mvt/etmaal (2026)
2018	500 mvt/etmaal (2017)	600 mvt/etmaal (2027)
2019	700 mvt/etmaal (2018)	700 mvt/etmaal (2028)
2021* (2020 geen model ivm corona)	700 mvt/etmaal (2020-pre corona)	700 mvt/etmaal (2030)

Als men kijkt naar de autonome groei van 2% per jaar die normaal gesproken wordt gehanteerd, samen met wat ontwikkelingen (zoals een aantal woningen die uitwegen op de Schans), is de verschuiving van 500 naar 700 motorvoertuigen per werkdagetmaal goed te verklaren. Er zijn dus inderdaad, zoals de toelichting bij het bestemmingsplan stelt, geen noemenswaardige toenames te zien op dit wegvak. Voor wat betreft de beoordeling van het wegverkeerslawaai kan daarom worden gesteld dat de eerdere conclusies uit het akoestisch onderzoek nog steeds van toepassing zijn en de voorkeursgrenswaarde (48dB) binnen het plangebied daarom niet wordt overschreden.

f. De bedoelde 8 parkeerplaatsen bevinden zich binnen het plangebied. Met de 8 plaatsen in de openbare ruimte voor ‘auto’s te gast’ wordt de openbare ruimte binnen het plangebied bedoeld. Er is niet voorzien in extra parkeerruimte ten behoeve van het plan buiten het plangebied;
g. In hoofdstuk 4 van de plantoelichting wordt uitgebreid ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betreft de aspecten milieu, water, ecologie, verkeer, cultuurhistorie en archeologie en economie.

Conclusie: De zienswijze van reclamanten geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 5 [redacted]

Zienswijze:
Reclamant geeft in de zienswijze de volgende gronden:

a. Reclamant merkt op dat middels de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.3 van de planregels kan worden afgeweken van het bouwplan uit bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan;
b. Reclamant merkt op dat vijf jaar na vaststelling, dan wel na oplevering van de laatste woning, de bestemming ‘Woongebied’ met de daarbij behorende regels van toepassing zijn. Reclamant vraagt voor welk gebied dit geldt. Tevens merkt reclamant op dat in artikel 5.2 onder b een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen;
c. Reclamant merkt op dat de woningen grote raampartijen bevatten. Reclamant stelt voor de raampartijen minder dominant aanwezig te laten zijn in de woningen;

d. Reclamant vraagt hoe het initiatief past binnen de Liemerse Woonagenda 2017-2027;
e. Reclamant stelt dat het uitgangspunt dient te zijn dat er geen sprake mag zijn van welke toename van stikstofdepositie dan ook. Daarnaast merkt reclamant op dat in de 'Ecologische Voortoets Stikstofdepositie' wordt gerekend met 24 woningen;
f. Reclamant voert aan dat niet is aangetoond dat het cumulatieve geluid van de buitenunits van warmtepompen voldoet aan de geluidsnorm. Reclamant stelt dat in de planregels geen voorwaarden zijn opgenomen voor het gebruik van deze buitenunits.

Beoordeling:

a. Deze afwijkingsmogelijkheid uit artikel 4.3 van de planregels is op basis van een ambtshalve wijziging verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid was opgenomen om enige mate van vrijheid te geven mocht het plan niet uitvoerbaar blijken. Inmiddels is gebleken dat het plan uitvoerbaar is en daarom wordt de afwijkingsmogelijk uit de regels van het bestemmingsplan gehaald.
b. Artikel 4.5 van de planregels is van toepassing op het gebied waar de voorlopige bestemming 'Woongebied - Initiatief en Realisatiefase' geldt. Op dit gebied is later de bestemming 'Woongebied' van toepassing. De afwijkingsmogelijkheid uit artikel 5.2 b en c van de planregels is op basis van een ambtshalve wijziging verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid was opgenomen om enige mate van vrijheid te geven mocht het plan niet uitvoerbaar blijken. Inmiddels is gebleken dat het plan uitvoerbaar is en daarom wordt de afwijkingsmogelijk uit de regels van het bestemmingsplan gehaald.
c. Dit bouwplan is tot stand gekomen op basis van adviezen van professionals van diverse instanties zoals de Stichting Cultuurhistorie Gelderland, Provincie Gelderland, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, het Kwaliteitsteam van de gemeente Westervoort, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) en de ontwikkelaar en zijn architect. Er is gestuurd op kwaliteit in relatie tot de cultuurhistorie, architectuur en het landschap.
d. De locatie "Fort Geldersoord" is één van de vier woonlocaties binnen het landschapspark de Schans. Drie locaties zijn inmiddels gerealiseerd te weten: Wonen achter de Dijk, Heegsche Bouwing en Geerken. Bouwenvelop Fort Geldersoord is de laatste die nog gerealiseerd moet worden in dit plan. Binnen de bouwenvelop Fort Geldersoord is op basis van het vigerende bestemmingsplan al de bouw van 24 woningen mogelijk. De Liemers Woonagenda 2017-2021 is een regionaal woningbouwprogramma. Specifiek voor Westervoort heeft de gemeenteraad van Westervoort in 2021 de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. De Visie voor Westervoort in deze Woonvisie is als volgt *'Westervoort wil haar kwaliteiten als woongemeente koesteren en versterken. We willen de goede kwaliteit van het wonen in een aangename woonomgeving handhaven en verbeteren, zowel voor jong als voor oud, nu en in de toekomst. We willen in het verlengde van de notitie sociale spankracht de demografische opbouw van de bevolking versterken door een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad met meer middeldure en dure woningen.'* Voorliggend plan draagt met het toevoegen van 20 dure woningen bij aan deze visie;
e. In het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen en projecten dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming. Met het verdwijnen van het Programma Aanpak Stikstof is de ontwikkelingsruimte en standaard grenswaarde voor projecten niet meer beschikbaar. Op 16 juni 2020 hebben provincies de geldende beleidsregels voor intern en extern salderen vastgesteld. Dit vormt het

nieuwe beleid op basis waarvan de vergunningverlening binnen de Wet natuurbescherming met betrekking tot stikstofdepositie plaatsvindt. In de ecologische voortoets wordt aangetoond dat er geen sprake van effecten op beschermde Natura 2000-gebieden is. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

f. De woningen binnen het plan worden aangesloten op stadswarmte, wat dat betreft zijn de opmerkingen omtrent warmtepompen niet van toepassing. Warmtepompen zijn evenwel niet verboden en daartoe bestaat ook geen aanleiding. Door in de planregels te bepalen dat een warmtepomp slechts zijn toegestaan voor het gebruik van de eigen woning wordt voor een spreiding van de plaatsing van warmtepompen gezorgd waardoor cumulatie geen item meer kan zijn.

Conclusie: De zienswijze wordt op punt f. deels overgenomen en leidt tot een aanvulling op de planregels.

4. Conclusie Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

- Zienswijze 5 onder punt f. leidt tot een aanvulling op de planregels. Aan de planregels wordt in artikel 5.1 het volgende toegevoegd.

  '*Bouwwerken geen gebouw zijnde**

  * *waaronder installaties voor warmte- of koudeopwekking met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor het gebruik van de eigen woning.*'
- Voor wat betreft het overige geven de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Fort Geldersoord Westervoort 2021' geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

Gekozen is nu om één bouwplan toe te laten dat als bijlage bij de regels is gevoegd, héél rigide, héél strikt en zonder enige uitvoeringsvrijheid. Dit bouwplan is tot stand gekomen op basis van adviezen van professionals van diverse instanties zoals de Stichting Cultuurhistorie Gelderland, Provincie Gelderland, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, het Kwaliteitsteam van de gemeente Westervoort, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) en de ontwikkelaar en zijn architect. Er is gestuurd op kwaliteit in relatie tot de cultuurhistorie, architectuur en het landschap.

Om slechts dit bouwplan, toegevoegd in bijlage 1 bij de regels toe te laten, is gekozen om een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren.

- De afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels uit artikel 4.3 van de planregels komen te vervallen. Artikel 4.4 wordt daarmee artikel 4.3 en artikel 4.5 wordt daarmee artikel 4.4.
- De afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels uit artikel 5.2 lid b en de afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels uit artikel 5.2 lid c komen te vervallen. Daarmee blijft alleen artikel 5.2 lid a over.

5. Geanonimiseerde zienswijzen

[redacted]
Het Geerken [redacted]
6932 MZ, Westervoort

Westervoort, 24-12-2021

College van Burgemeesters en Wethouders
Postbus 40
6930 AA, Westervoort

Betreft: Zienswijze project Fort Geldersoord

Beste Gemeenteraad Westervoort,

Op d.d. 15 november 2021 zijn wij door u geïnformeerd omtrent Fort Geldersoord, ontwikkelingen en bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan heb ik contact gehad met de behandeld Ambtenaar de heer [redacted] Van hem heb ik de plannen mogen ontvangen en hij gaf aan dat wij tot 29 december onze zienswijze ten aanzien van deze plannen kenbaar konden maken. Aan de hand van deze brief wil ik u dan ook mijn zienswijze geven op deze plannen mede namens enkele buurtbewoners. Overigens bevreemd het mij wel dat, de in brief geschetste, informatiebijeenkomst nog niet heeft plaatsgevonden of zelfs niet is gepland.

Voordat ik in ga op het plan wil ik u eerst in zijn algemeenheid een overweging meegeven. Laat ik even het volgende schetsen. Veel van de bewoners aan het Geerken (rand van het Park) zijn geboren en getogen in Westervoort en hebben, de afgelopen jaren, Westervoort zien veranderen tot het dorp wat het nu is. Van uitgestrekte weilanden en grasland is al jaren geen sprake meer en helaas wordt elke postzegel aan groen of groenstrook gebruikt om te bebouwen. Nu wist ik van de plannen voor bebouwing van Fort Geldersoord, maar ook al mag er gebouwd worden dan wil dat m.i. niet zeggen, dat dan ook moet gebeuren. Maar helaas werd ik dus onlangs verrast door het afstoffen van de plannen. Van Beekenoord tot aan de bult van [redacted] toe wordt elke groenstrook gebruikt en zo zijn er ook plannen bij de Pals in Westervoort, gaat het rode dorp verdwijnen en zullen vermoedelijk de voetbalvelden en de akkers ten noorden van de Hamersestraat er ook aan moeten geloven. Als u dit zo leest wilt u dan ook even naar onderstaande passage kijken.

Op dinsdag 30 maart 2021 is de tweede editie van het NK Tegelwippen van start gegaan. De gemeenten Duiven en Westervoort doen dit jaar voor het eerst mee en gaan de strijd aan. Maar ook met Zevenaar en tenminste zestig andere Nederlandse gemeenten. Het doel: zoveel mogelijk (tuin)tegels uit de grond 'wippen' en verruilen voor groen. Meer groen helpt wateroverlast voorkomen, biedt koelte tijdens hitte, houdt water vast tijdens droogte en vergroot de leefruimte voor zowel planten als dieren

Als u eerlijk bent vindt u dan ook niet dat het doel van deze actie voor meer groen en meer leefruimte voor zowel planten als dieren….een druppel op de gloeiende plaat is, wanneer aan de andere kant elke postzegel aan groen volgebouwd gaat worden. Ik hoor u zeggen net als alle landelijke politici, maar we moeten bouwen, bouwen, bouwen. Het gaat nu te ver en ook niet de strekking van mijn brief om hier uitgebreid op in te gaan. Maar laat ik alleen zeggen dat het aantal inwoners de afgelopen 20 jaar met 7% is gedaald, er heel wat nieuwbouw heeft plaatsgevonden en veel groen verloren is gegaan.

Maar genoeg omtrent het algemene sentiment, nu over het plan Geldersoord. Eén van de laatste stukjes cultuur historie van Westervoort welke, een aantal jaren terug, haar verdiende aandacht heeft ontvangen door dit in ere te herstellen. Onderdeel van dit plan was ook het bouwen van een fort, inclusief woningen, die qua look en feel recht zou doen aan de geschiedenis van dit gebied. Ondanks dat ik realisatie van woningen hier erg jammer zou vinden, vind ik het realiseren van deze plannen met respect voor de historie wel een uitgangspunt die ik waardeer. Echter ben ik van mening dat dit met dit plan helaas niet is gelukt en zeer afwijkend is van het eerste plan. Ik zal hierna ook uitleg geven waarom ik deze mening ben toegedaan.

Ik wil u graag even meenemen aan de hand van het opgestelde kwaliteitshandboek voor het Fort Geldersoord en daar enkele gehanteerde uitgangspunten punten benoemen:

1. Het fort wordt niet letterlijk geconstrueerd, maar een eigentijdse interpretatie is van het resultaat, waarbij diverse elementen herinneren aan het oorspronkelijke fort. Het vormt als zodanig een reflectie op het verleden;
2. De individuele woning is niet als zodanig herkenbaar maar maakt deel uit van een sterk collectief;
3. Het fort kent een gesloten sfeer aan de buitenzijde;
4. Gesloten en symmetrisch gevelbeeld waarin vensters en raamopeningen ondergeschikt zijn, toepassing van neggen en/ of terugliggende raampartijen;
5. Grondgebonden woningen Patiotype, ingepast in het fort
6. De achterzijde van de woning bestaat hoofdzakelijk uit de muur van het bastion, met daarin opgenomen een beperkt aantal, kleine, terugliggende raampartijen (schootsgaten)
7. Woningen: maximale bouwhoogte wordt bepaald door de hoogte van het talud/ muur/ aarden was aan de zuidoostzijde van het Fort. Ten opzichte van het voorplein zijn maximaal twee bouwlagen toegestaan. De Massa loopt schuin af naar de achterzijde (grasdak) zodat de hoogte richting de muur van het Bastion afneemt.
8. Maximaal 2 volledige bouwlagen t.o.v. het plein. De achterzijde heeft 1 bouwlaag. De bovenste laag van de woning heeft dakhelling passend bij het archetype fort;
9. Woningen onderdeel van de fortificatie. Licht hellend (nok hoogte tov plein maximaal 8 meter) naar achterzijde, bekleed met gras
10. Maximaal 14 wooneenheden en een voorziening (theehuis, bezoekerscentrum) Gegeven footprint van de woningen is maximaal, eventueel ingevuld met minder woningen.

Ad1. Het fort wordt niet letterlijk geconstrueerd, maar een eigentijdse interpretatie is van het resultaat, waarbij diverse elementen herinneren aan het oorspronkelijke fort. Het vormt als zodanig een reflectie op het verleden;

Zoals het plan nu wordt gepresenteerd doet dit m.i. afbreuk aan het begrip fort. Forten waren zo laag mogelijk gebouwd en zien er voor een onoplettende voorbijganger uit als een geringe verhoging in het landschap, en zijn meestal begroeid geraakt met bomen en struiken. Ze waren aan de voorzijde bedekt met een meerdere meters dikke laag aarde, die inslagen van vijandelijk geschut moest opvangen. Het bouwkundige gedeelte (aan de achterzijde) ligt vaak gedeeltelijk beneden het maaiveld, en is pas van dichtbij zichtbaar. Binnen het huidige plan is dit bouwwerk duidelijk zichtbaar.



Het oorspronkelijke plan



Het nu voorgestelde plan

Ad2. De individuele woning is niet als zodanig herkenbaar maar maakt deel uit van een sterk collectief;

Ook hier is m.i geen sprake meer van want in de planvorming zijn de wooneenheden duidelijk herkenbaar en de wooneenheden torenen boven het geheel uit. Vanuit historisch perspectief gezien totaal geen reëel beeld. Het was een fort en geen kasteel. Het geheel zou in het landschap moeten wegvallen qua zichtbaarheid, maar daar is nu geen sprake van. Sterker nog het overheerst nu in het landschapspark de Schans en dat mag toch niet de bedoeling zijn. Dit zal tevens een behoorlijke impact hebben op het woongenot van de aangrenzende bewoners.

Ad3. Het fort kent een gesloten sfeer aan de buitenzijde;

Door de gecreëerde woontorens is er duidelijk geen sprake meer van een gesloten sfeer. Het enige gesloten karakter zouden de muren tussen de wooneenheden zijn. Echter de omvang van deze torens, welke zo prominent aanwezig zijn, zorgt dat de geslotenheid m.i. in het niet valt. Onderstaand een voorbeeld van een gesloten karakter van fort Pannerden.



Ad4 . Gesloten en symmetrisch gevelbeeld waarin vensters en raamopeningen ondergeschikt zijn, toepassing van neggen en/ of terugliggende raampartijen;



Soms zegt een foto meer dan woorden. Maar is dit een beeld waarin vensters en raamopeningen ondergeschikt zijn?. M.i. zijn dit juist blikvangers en zeer prominent aanwezig in het gevelbeeld. Deze vensters zullen zeker in het donker een groot deel van het park verlichten.

Ad 5. Grondgebonden woningen Patiotype, ingepast in het fort

Om te kunnen beschouwen of deze bouweenheden als patio worden gekenmerkt, heb ik even gekeken naar wat een patiowoning is.

Wat is een patiowoning?

Patiowoningen zijn woningen bestaande uit één grondgebonden woonlaag met, typerend voor dit type, een binnentuin (patio). Vaak is er een kamer op de eerste verdieping.
Uitgaande dat bovenstaande uitleg een juiste is dan kan ik niet anders dan concluderen dat het project geen patiowoningen betreft.





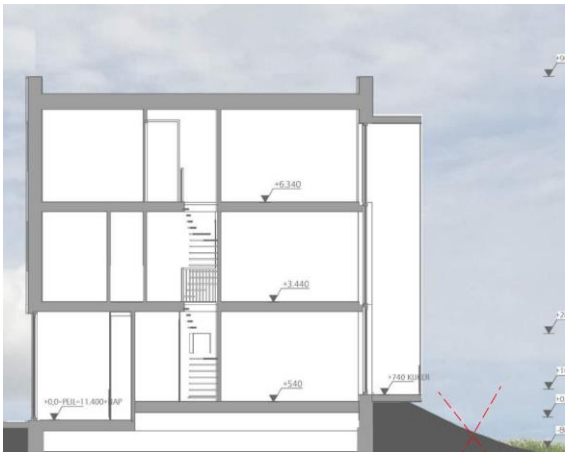
Bovenstaande plaatjes komen uit het originele plan waar de patio (binnentuin) zichtbaar is.

Ad 6 De achterzijde van de woning bestaat hoofdzakelijk uit de muur van het bastion, met daarin opgenomen een beperkt aantal, kleine, terugliggende raampartijen (schootsgaten)

Zoals ook bij 4 aangegeven zijn de vensters zeer prominent aanwezig. In de Gelderlander werd ook een verwijzing gemaakt dat door deze raampartijen een goed zicht was op de vijand en men vrij zou kunnen schieten. Hiermee tonen m.i. de betrokken partijen aan dat er totaal niet met een historisch perspectief is gekeken en dat het economisch belang heeft geprefereerd. Ik hoop ook werkelijk niet dat deze projectontwikkelaar echt fortificaties moet gaan ontwerpen, want dat zou een heleboel slachtoffers betekenen. Fortificaties kennen kleine schietgaten die het kenmerk hebben dat je van binnenuit wel een ruim schootsveld hebt, maar van buitenaf moeilijk te zien bent en de kans om geraakt te worden aanzienlijk wordt gereduceerd. M.i. doen dergelijke raampartijen in deze omvang dan ook echt afbreuk aan de term fort en wordt een loopje genomen met de historie.

Ad7 Woningen: maximale bouwhoogte wordt bepaald door de hoogte van het talud/ muur/ aarden wal aan de zuidoostzijde van het Fort. Ten opzichte van het voorplein zijn maximaal twee bouwlagen toegestaan. De Massa loopt schuin af naar de achterzijde (grasdak) zodat de hoogte richting de muur van het Bastion afneemt.

Zoals het plan nu voor ligt, is er van schuin aflopen naar de achterzijde geen sprake meer. Er is ook geen grasdak meer, waardoor er nu sprake is van 10 meter hoge woontorens die prominent boven het landschap uitsteken. Naast de 3 bouwlagen waar in de eerste plaats geen sprake van was en m.i. ook in strijd is met het beeld-kwaliteitsplan, zal dit concept het park niet verfraaien. M.i. is er sprake van drie woonlagen en is er geen connectie meer met de muur van het Bastion. Hierdoor is er m.i. visueel geen sprake meer van één geheel, of van een zichtbare fortificatie.



Ad 8 Maximaal 2 volledige bouwlagen t.o.v. het plein. De achterzijde heeft 1 bouwlaag. De bovenste laag van de woning heeft dakhelling passend bij het archetype fort;

Zoals al eerder beschreven is er nu sprake van 3 bouwlagen en dat er geen sprake meer is van een helling. Hierdoor is zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde sprake van 3 woonlagen. Door het robuuste vierkante karakter, hebben deze woningen meer weg van kasteeltorens dan van een fort. Hetgeen niets met de historie van Fort Geldersoord te maken heeft.

Ad 9 Woningen onderdeel van de fortificatie. Licht hellend (nok hoogte t.o.v. plein maximaal 8 meter) naar achterzijde, bekleed met gras

Er is geen sprake meer van het oplopen van de grashelling naar een Nok hoogte van max 8 meter, maar van blokken van 10 meter hoog. Ook dit is in strijd met het kwaliteitshandboek en met de opzet van een fort.

Ad 10 Maximaal 14 wooneenheden en een voorziening (theehuis, bezoekerscentrum) Gegeven footprint van de woningen is maximaal, eventueel ingevuld met minder woningen.

Ik ben ervan op de hoogte dat er eerder al is aangegeven dat het aantal wooneenheden is verhoogd i.v.m. de verkoopbaarheid en het commerciële belang. Echter zie ik zo ook geen theehuis/ bezoekerscentrum meer gesitueerd, maar wellicht is dit uitgangspunt ook komen te vervallen, maar heb ik daar geen weet van. Maar nu vraag ik u. Het aantal wooneenheden is dus al eerder verhoogd en nu worden m.i. wederom grote veranderingen voorgesteld. Naar het blijkt zijn er, in loop van de tijd, al meerdere veranderingen doorgevoerd vanwege het economisch belang, waardoor er m.i. wel steeds verder van oorspronkelijke opzet wordt afgeweken. Wat blijft nog over van het oorspronkelijke plan.

Omdat het project zo ver afwijkt van het oorspronkelijk opgestelde beeld en kwaliteitsplan voor gebied de schans en fort Geldersoord, vraag ik me dan ook af aan welke criteria dit project is getoetst t.a.v. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Zoals geschetst in artikel 4.3 lid c van de bouwregels kan namelijk worden afgeweken indien het hier geen afbreuk aan doet. Echter roept dit bij mij de vraag op, aan welke objectieve criteria het project is getoetst?

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Woongebied - Initiatief en Realisatiefase Voorlopig' is de realisatie van maximaal 20 twee-aaneen woningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, wegen en overige terreininrichting volgens het plan uit bijlage 1, toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het toestaan van een ander bouwplan, mits:

a. niet hoger gebouwd wordt dan maximaal 2 m meer dan aangegeven in het bouwplan als opgenomen in bijlage 1;
b. niet meer woningen worden gebouwd dan maximaal 4 extra dan aangegeven in het bouwplan als opgenomen in bijlage 1;
c. dit plan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische en landschappelijke en stedenbouwkundige waarden welke bij de gebiedsontwikkeling alhier centraal staan.

Concluderend kan ik dan ook alleen maar stellen, dat het plan zoals deze voorligt afbreuk doet aan alles wat in het eerdere kwaliteitshandboek is gesteld en m.i. ook geen recht doet aan de Erfgoed nota van Westervoort. Het doet geen recht aan de cultuur historische waarde van dit gebied en dat helaas het commerciële belang prefereert. Het project gaat niet op in het landschap, maar komt juist prominent naar voren. De enorme bouwwerken steken ver boven het landschap uit en zijn daarmee van verre zichtbaar in tegenstelling tot alles wat een fort zou moeten zijn. De raampartijen tonen ook aan dat er ook geen poging is gewaagd dichtbij de historie te blijven. Ik hoop dat u nog een keer zou willen overwegen of het economische belang van deze bebouwing op dit mooie stukje Westervoort inderdaad afweegt tegen de wat zachtere waarde als, historie, cultuur, groen, planten en dierenrijk. Neem aub in gedachten dat deze plekjes alsmaar schaarser en schaarser worden en dat keuzes vaak onomkeerbaar zijn. Mocht u toch door willen gaan met dit project, is mijn dringende verzoek, om dit dan vooral met zoveel mogelijk respect voor de historie te doen en met in achtneming van het beeld & kwaliteitsplan. Dit zou ook recht doet aan de gedane investering, om dit gebied in ere te herstellen. Het plan zoals deze er nu ligt, doet dat totaal niet en doet afbreuk aan het gebied en de omgeving en het woongenot van de omwonenden.

Ik verneem graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Mede namens

De familie [redacted], Het Geerken [redacted],

De familie [redacted], Het Geerken [redacted]

De familie [redacted], Het Geerken [redacted]

De familie [redacted], Het Geerken [redacted]

Westervoort, 28-12-2021

Aan: College van Burgemeesters en Wethouders Postbus 40
6930 AA, Westervoort

Betreft: Reactie zienswijze project Fort Geldersoord (Zaaknummer: Z/20/061958/2011537151)

Geacht College,

Op d.d. 15 november 2021 hebben wij een brief van de gemeente Westervoort ontvangen over de ontwikkelingen en het bestemmingsplan van fort Geldersoord. Als reactie op uw brief hebben we een afspraak gemaakt met [redacted] voor meer informatie en verduidelijking van de plannen. Hij heeft ons vriendelijk ontvangen op 16 december j.l. De inhoud van deze zienswijze voor wat betreft het proces, tot zover dat ons bekend was (dus zonder de brief van 24 december) - hebben we al met [redacted] gedeeld. Over de inhoud van de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan werd ons ter plaatse meer duidelijk.

Als direct omwonenden zijn we onaangenaam verrast en verbaasd over de voorgenomen wijzigingen in het oorspronkelijk plan van het "fort" Geldersoord. Met deze brief willen wij onze zienswijze aan u voorleggen.

1. Proces
2. Inhoud: voorgestelde wijzigingen bouw t.o.v. oorspronkelijk plan
3. Verbazing over instemming van dit plan van de instanties die gaan over het cultureel erfgoed

Add 1: het proces

We hebben de volgende opmerkingen over het proces:

1) Waarom zijn de direct omwonenden niet meegenomen in het opstellen van de plannen. De omwonenden hadden net als in het eerste traject kunnen meedenken. Dat hadden we graag gedaan. Nu merkten we eind november 2021 dat de nieuwe tekeningen al dateren van februari 2021. Waarom worden we 9 maanden later pas geïnformeerd? In de brief van 15 november lezen we bovendien dat het college al op 18 januari 2022 een besluit wil nemen over het nieuwe bestemmingsplan en dat het definitieve bestemmingsplan wordt vastgesteld in de raad van 21 februari 2022. Heeft het nog wel zin dat we een zienswijze inleveren, of is alles al besloten?

Punt 1: Er was een bestemmingsplan, nu ligt er een nieuw plan en dat moet er opeens razendsnel doorheen 'gedrukt' worden. Is dat de manier waarop de overheid in Westervoort met haar burgers wil omgaan? Is dit een zorgvuldige gang van zaken? Wij vinden dit raar!

Punt 2: Wij verzoeken u om voor de vervolgplannen een afvaardiging van de direct omwonenden te betrekken.

2) In de brief van 15 november wordt beloofd dat er een informatiebijeenkomst wordt georganiseerd door de projectontwikkelaar, waarin deze samen met de gemeente meer zal vertellen over de plannen. Op 24 december krijgen we een brief van de projectontwikkelaar

dat deze bijeenkomst i.v.m. Corona niet doorgaat. Hiermee geven ze duidelijk aan hoe ze denken over het betrekken van de omwonenden. Wij voelen ons door deze gang van zaken weggezet als lastig burgers, die zich vooral niet met de plannen moeten bemoeien. Is het college van deze brief op de hoogte?

Punt 3: We stellen voor om WEL een informatiebijeenkomst te houden met omwonenden en de uiterlijke inleverdatum voor het geven van een zienswijze te bepalen op een moment NA die bijeenkomst. Zo hebben alle direct omwonenden de gelegenheid te horen wat precies de bedoeling is en om vragen te stellen. Zo kunnen we een goed onderbouwd advies geven.

Add 2: Inhoud: voorgestelde wijzigingen bouw t.o.v. oorspronkelijk plan

Als we het eerste plan vergelijken met het meest recente plan dan vinden wij dat de laatste versie aanzienlijk meer impact heeft op de omgeving en de beeldkwaliteit dan het oorspronkelijke plan. Wat is er overgebleven van de definitie van het fort, zoals dat stond in het bestemmingsplan de schans van 26 okt 2009: '*het fort als 18e eeuws kunstwerk in het landschap?*'

Voor ons als omwonenden impliceert het plan een aanmerkelijke verslechtering van de omgevingskwaliteit, het uitzicht en een aantasting van de privacy.

1) De oorspronkelijk vorm van het bastion is veranderd in een open woonwijk in U vorm met daarin 10 twee-onder-een-kap blokwoningen. De raampartijen staan ook in groot contrast met het eerste ontwerp. Waar bij het eerste ontwerp het model van het fort, met b.v. kleine ramen als kijkgaten, nog herkenbaar was, kunnen de woningen die nu zijn ingetekend in elke willekeurige wijk staan.
2) De woningen zijn groter (meer inhoud en hoger) en waar ze in het oorspronkelijke plan goed pasten in het historische landschap (glooiend, lager, schuine, groene daken en alleen tuin aan de binnenzijde) zien ze er nu uit als kollossale blokkendozen.
3) Het zij- en vooraanzicht waar wij als omwonenden nu mee worden geconfronteerd is een soort van muur/wal geworden van ruim 3 meter hoog met daarbovenuitstekend die grote blokken
4) De afstand van de bouw tot de "overzijde van de" waterkant was gedurende het traject van plan A naar plan D al kleiner geworden maar is nu echt minimaal. Daarbij is de brug uit het oorspronkelijke plan nu ook veranderd in een enorm bouwwerk met betonplaten. Er is weliswaar nog doorstroming van het water, maar deze is minimaal van aard. Waarom wordt er überhaupt pontificaal in het water gebouwd?
5) Voor de bezoekers zijn er 8 tijdelijke parkeerruimtes opgenomen langs de randen van de ontsluitingswegen.
6) De bouw, zeker ook met de wijzigingen in fundament en brug zal risico van verzakking en beschadiging opleveren. Hoe worden wij als omwonenden gevrijwaard van schade die hierdoor ontstaat?

Punt 3: Waarom is er gekozen voor een zo'n rigoureuze wijziging. Wij stellen voor om de oorspronkelijke plannen uit te voeren met enkele aanpassingen. Dit houdt in dat wordt voldaan aan het beeldkwaliteitshandboek dat voor het oorspronkelijk plan al gold. Dus:

1) Het fort is herkenbaar als fort en weggewerkt in het landschap.

2) De achterzijden van de woningen (parkzijde) bestaan hoofdzakelijk uit muur en met kleine raamopeningen.
3) Aan de uiteinden van het fort worden de patiowoningen teruggebracht en de overige woningen hebben maximaal 2 woonlagen die boven de grond uitsteken waarvan de bovenste laag een dakhelling heeft passend bij hoe het oorspronkelijke fort eruitzag.
4) Een eventuele derde woonlaag kan -voor een groot deel- onder het maaiveld worden gerealiseerd.
5) Het dak wordt bekleed met gras.

Punt 4: Waar komen de 8 parkeerplaatsen? Zo lang dit niet helder is kunnen we niet inschatten wat de impact hiervan is.

Naast deze punten graag ook aandacht voor het volgende.

Punt 5: We verzoeken u dat er onderzoek wordt gedaan naar de bouwkundige staat van onze woningen voordat er wordt gebouwd, omdat we bang zijn dat er schade door de bouw kan ontstaan en we willen graag weten hoe die eventuele schade wordt opgelost.

Punt 6: Er is nu al een aantal keer wijzigingen aangebracht in de bouwplannen direct achter onze huizen. Dat maakt ons behoorlijk onzeker, zeker als we niet in het proces worden betrokken. Op welke wijze kan de gemeente ons geruststellen dat het een keer ophoudt met het telkens wijzigen van de plannen. Als het op deze manier doorgaat en dit plan ook niet slaagt, dan staan er over een aantal jaar een paar flats.

Add 3: Verbazing over instemming van dit plan van de instanties die gaan over het cultureel erfgoed
Wij zijn verbaasd dat het huidige plan de goedkeuring heeft van instanties die het cultureel erfgoed moeten behartigen zoals we dit hebben kunnen lezen in het verslag van de bespreking in het Planoverleg Cultuurhistorie Gelderland jl. 9 februari (bijlage 6). Wij zien in de huidige opzet naast het gebruik van de plattegrond van het oorspronkelijke fort en stukjes wal geen direct link met het historische karakter van dit gebied.

Punt 7: Wij willen graag in overleg met deze instanties (o.a. de rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, provincie Gelderland en het Gelders Genootschap) om hun zienswijze op dit gebeuren te horen en zo te kunnen begrijpen waarom deze opzet voldoet aan de cultuurhistorische aspecten van dit gebied. Wil de gemeente hierin meedenken en dit overleg initiëren?

Punt 8: Het bestemmingsplan dient niet gewijzigd te worden. Wij zijn van mening dat het oorspronkelijke bestemmingsplan NIET gewijzigd dient te worden. Wij willen graag dat het fort wordt gebouwd, zoals in het oorspronkelijke plan was bedoeld. Dat past goed in het cultuurhistorische beeld wat bij de Schans hoort. We weten dat het destijds lastig was om de huizen in het te bouwen fort te verkopen, maar het is nu een heel andere tijd. Wij denken dat er genoeg gegadigden zijn om in deze huizen te gaan wonen.

Wij zien graag op korte termijn een reactie van het college van Burgermeester en Wethouders van Westervoort tegemoet op onze achttal punten. Als er een mondelinge toelichting nodig is dan horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted] (het Geerken [redacted]) en [redacted] (het Geerken [redacted])

Mede ondertekend door:

Familie [redacted] (het Geerken [redacted])

Familie [redacted] (het Geerken [redacted])

Familie [redacted] (het Geerken [redacted])

Familie [redacted] (het Geerken [redacted])

Familie [redacted] (het Geerken [redacted])

[redacted] (het Geerken [redacted])

Familie [redacted] (het Geerken [redacted])

[redacted] ('t Kleefse [redacted])

Familie [redacted] ('t Kleefse [redacted])

Familie [redacted] ('t Kleefse [redacted])

Familie [redacted] (Heegse bouwing [redacted])*

Familie [redacted] (Heegsche bouwing [redacted])

Familie [redacted] (Heegsche bouwing [redacted])

Familie [redacted] (Heegsche bouwing [redacted])

[redacted] (Heegsche bouwing [redacted])

[redacted] (Heegsche bouwing [redacted])

Familie [redacted] (Heegsche bouwing [redacted])

[redacted] (Heegsche bouwing [redacted])

Familie [redacted] (Heegsche bouwing [redacted])*

Familie [redacted] (Heegsche bouwing [redacted])

(*) Deze ondertekenden zijn toegevoegd nadat de brief aan de gemeente is verstuurd.

College van Burgemeester en Wethouders van Westervoort
Postbus 40 6930 AA Westervoort

Westervoort, 29 december 2021

Geacht College,

Per brief van 15 november 2021 zijn wij geïnformeerd over de actuele ontwikkelingen en plannen rond bebouwing Fort Geldersoord. Los van mogelijk commentaar op deze plannen brengen wij met nadruk het volgende onder uw aandacht.

Nu het er naar uitziet dat er op afzienbare termijn een eind komt aan het bouwverkeer door Het Geerken, moet er naar onze stellige overtuiging tijdig een plan gemaakt worden om enerzijds door het bouwverkeer gedurende de afgelopen jaren veroorzaakte schade aan de weg te herstellen en anderzijds de weg aan te passen aan het toegenomen en in de toekomst nog verder toenemend verkeer. De veiligheid op de weg in het algemeen en op de kruisingen met zijwegen in het algemeen moet naar onze mening centraal staan.

Het verkeer over het Geerken bestaat uit zowel autoverkeer, met name woon-werk, als ook intensief fietsverkeer, deels van kinderen op weg van en naar school.

Wij dringen er op aan dat de weg meer dan nu het geval is enerzijds het fietsverkeer alle mogelijke ruimte gaat bieden en anderzijds het autoverkeer zo veel mogelijk afremt naar de voorgeschreven snelheid van 30 kilometer per uur. Zonder in detail aan te geven hoe een en ander ingevuld zou moeten worden, geven wij toch de suggestie om wegversmallingen te combineren met duidelijk aangegeven weggedeelten voor fietsers.

Natuurlijk zien wij graag uw reactie tegemoet, vooral omdat wij de voornemens rond het verkeer op Het Geerken eventueel kunnen betrekken bij onze beoordeling van het bestemmingsplan Geldersoord.

Met vriendelijke groet,

[redacted], Het Geerken [redacted] (tel. [redacted], info@[redacted])

Mede namens:
Fam. [redacted], Het Geerken [redacted]
Fam. [redacted], Het Geerken [redacted]
Fam. [redacted], Het Geerken [redacted]
Fam. [redacted], Het Geerken [redacted]

Kopie: Gemeenteraad Westervoort
Secretariaten politieke partijen Westervoort

[redacted]

[redacted]
Postbus [redacted]
5000 AD Tilburg

Spoorlaan [redacted]
Tilburg

Telefoon [redacted]
Fax [redacted]
[redacted]

AANTEKENEN R220470881
Westervoort
Postbus 40
6930 AA WESTERVOORT

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
29 december 2021	[redacted]	[redacted]
Onderwerp	*Uw kenmerk*	[redacted]
Zienswijze		

ZIENSWIJZE

Geachte raad,

Als advocaat-gemachtigde van de heer [redacted] en mevrouw [redacted], wonende aan het Geerken [redacted] (6932 MZ) in Westervoort (hierna gezamenlijk in enkelvoud: [redacted], breng ik hierbij zienswijzen naar voren naar aanleiding van het per 18 november 2021 tot en met 29 december 2021 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Fort Geldersoord Westervoort 2021' (hierna: *'het ontwerp'*).

1. Inleiding en achtergrond

In 2017 is voor de nieuwe woonlocatie 'Fort Geldersoord' aan de zuidrand van de kern Westervoort het bestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017' vastgesteld. Het bouwplan van destijds om in totaal 24 woningen te realiseren bleek echter niet haalbaar.

Voorliggend bouwplan bevat een groter oppervlak dan de vigerende plangrens uit het bestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017'. Ook zijn er in het nieuwe plan woningen voorzien buiten de vigerende bouwvlakken en past het nieuwe plan niet binnen enkele specifieke bouwregelingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het initiatief is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017'.

Het college wil desondanks medewerking verlenen aan een niet binnen het geldend bestemmingsplan passend initiatief.

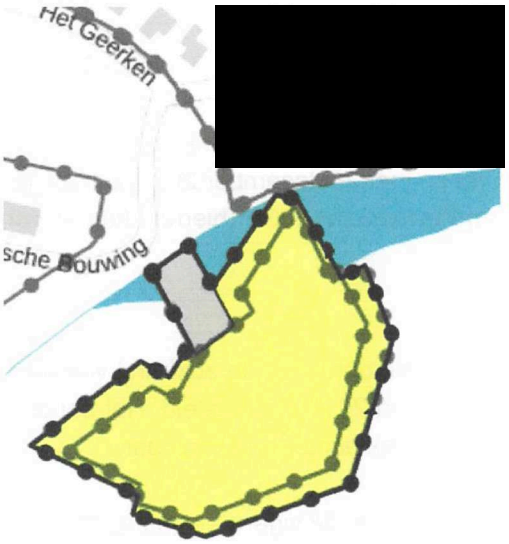
[redacted]

2. Inhoud en omvang plan

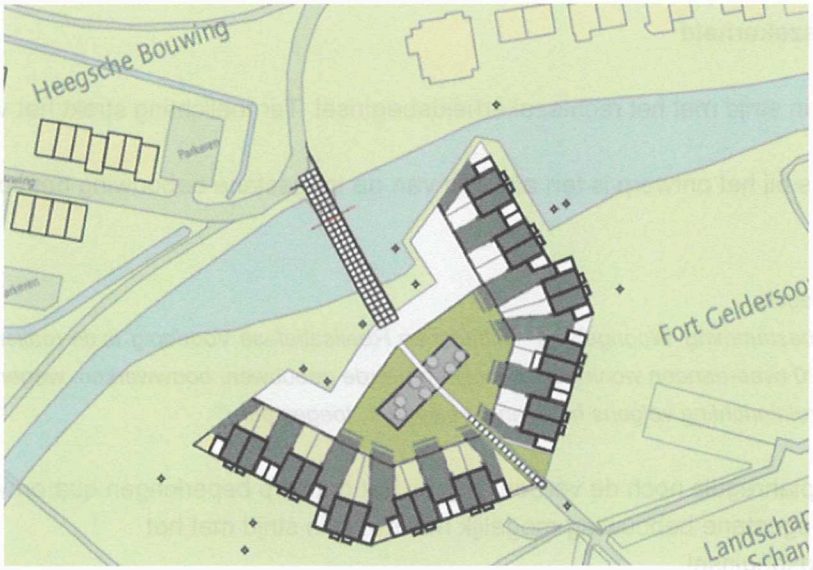
Het plan voorziet ten opzichte van het geldend bestemmingsplan in 20 in plaats van 24 woningen. Ondanks deze afname brengt de nieuwe ontwikkeling een fors grotere ruimtelijke impact mee voor de omgeving dan het thans geldende bestemmingsplan.

De mogelijke gemaakte bebouwing neemt in omvang toe en het plangebied ligt veel dichter bij de bestaande bebouwing aan onder meer Het Geerken.

Zie ter illustratie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding ruimtelijkeplannen.nl, [redacted]



Afbeelding: Uitsnede van het plangebied uit de plantoelichting.

Op bovenstaande afbeeldingen is duidelijk te zien dat met de nieuwe ontwikkeling in het ontwerp bebouwing wordt toegestaan die bijna grenst aan Het Geerken.

Daarnaast is in het ontwerp bebouwing tot de maximale hoogte aan de rand van het – ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan – opgerekte plangebied. [redacted] wijst erop dat juist het 'wegvallen' van de bebouwing in de omgeving een belangrijk speerpunt was voor de passendheid binnen de omgeving.

Deze toename in omvang en de daarmee gepaard gaande impact op het woon- en leefklimaat voor de omgeving is in het ontwerp onvoldoende onderbouwd.

3. Inspraak

[redacted] merkt op dat de Gemeente haar afspraken niet nakomt. Zo zijn er afspraken met betrekking tot de inrichting van het park en de afscheiding van het achterpad Het Geerken gemaakt. De bewoners van de omgeving van het plangebied zijn geenszins betrokken in de plannen. Op 24 december 2021 zou een informatiebijeenkomst met de ontwikkelaar plaatsvinden. Dit is afgelast omdat dit vanwege corona niet mogelijk zou zijn. [redacted] voelt zich dan ook niet serieus genomen.

4. Rechtszekerheid

Het ontwerp is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Ter toelichting strekt het volgende.

In de planregels bij het ontwerp is ten aanzien van de toegestane bebouwing het volgende bepaald:

> *"4.2 Bouwregels*
> *Binnen de bestemming 'Woongebied - Initiatief en Realisatiefase Voorlopig' is de realisatie van maximaal 20 twee-aaneen woningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, wegen en overige terreininrichting volgens het plan uit bijlage 1, toegestaan."*

Het feit dat de planregels noch de verbeelding bij het ontwerp beperkingen qua omvang en hoogte in de toegestane bebouwing mogelijk maken, is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Uitsluitend verwijzen naar het in bijlage 1 opgenomen ontwerp van de bouwplannen is onvoldoende duidelijk.

In de planregels is verder een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen om een (binnenplanse) omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik te kunnen verlenen.

De afwijkingsregels luiden als volgt:

> *"4.3 Afwijken van de bouwregels*
> *Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het toestaan van een ander bouwplan, mits:*
> *a. niet hoger gebouwd wordt dan maximaal 2 m meer dan aangegeven in het bouwplan als opgenomen in bijlage 1;*
> *b. niet meer woningen worden gebouwd dan maximaal 4 extra dan aangegeven in het bouwplan als opgenomen in bijlage 1;*
> *c. dit plan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische en landschappelijke en stedenbouwkundige waarden welke bij de gebiedsontwikkeling alhier centraal staan.".*

Van deze afwijkingsbevoegdheid blijkt in het geheel niet dat is beoordeeld in hoeverre een dergelijke ontwikkeling past binnen de goede ruimtelijke ordening. Bij het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid dient de raad de aanvaardbaarheid daarvan te beoordelen. Zo

oordeelde de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: *'de Afdeling'*) in een uitspraak van 25 september 2018[1] als volgt:

> *"6. Gezien de planregeling kan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid onder meer worden toegepast voor het perceel. Het opnemen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in een bestemmingsplan houdt in dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming moet worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de raad al bij de vaststelling van het plan moet hebben afgewogen of dat het geval is. Uit het verweerschrift blijkt en ter zitting is bevestigd dat de raad bij de vaststelling van het plan niet heeft afgewogen of de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4, lid 4.5, onder 4.5.1, van de planregels voor het perceel op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kan worden toegepast. Anders dan waarvan de raad uitgaat, mag een dergelijke afweging niet worden doorgeschoven naar de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid. De voorzieningenrechter betrekt daarbij dat het om een specifieke afwijkingsbevoegdheid gaat die kan worden toegepast op een aantal specifieke locaties, waaronder het perceel in kwestie, echter zonder dat een afweging heeft plaatsgevonden van de ruimtelijke aanvaardbaarheid bij toepassing van deze bevoegdheid. Omdat een dergelijke ruimtelijke afweging niet is gemaakt en omdat verruiming van de gebruiksmogelijkheden op het perceel naar aard en omvang belastend kan zijn voor de omgeving, ziet de voorzieningenrechter in het verzoek van [verzoeker A] en [verzoeker B] aanleiding om een voorlopige voorziening te treffen.".*[2]

5. Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid is in de plantoelichting het volgende opgenomen:

> *"Het oostelijk deel van het plangebied ligt binnen de geluidzone (200 m) van de dijkweg De Schans, waar een maximum snelheid geldt van 60 km/u. In relatie tot het bestemmingsplan 'Westervoort, De Schans' uit 2010 is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te kunnen bepalen wat het geluidseffect is van deze weg op het plangebied van De Schans (het plangebied uit voorliggend plan ligt daarbinnen). Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden van 48 dB binnen het plangebied van De Schans niet wordt overschreden (max. 40-45 dB(A)), peiljaar 2014.*

---

[1] Vz. AbRS 25 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3091.

[2] Vz. AbRS 25 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3091, r.o. 6.

Vanwege de ligging aan de rand van Westervoort en het ontbreken van nieuwe woonlocaties of andere ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied na 2014 kan aangenomen worden dat de verkeersintensiteit over De Schans niet noemenswaardig is toegenomen.".[3]

Bovenstaande beoordeling is te summier. Uit de beoordeling blijkt niet in hoeverre is beoordeeld of de autonome verkeersontwikkeling ten opzichte van 2014 leidt tot andere uitkomsten.

Deze beoordeling dient opnieuw te worden gemaakt en beoordeeld.

6. Parkeren en verkeer

Ten aanzien van parkeren en verkeer is in de plantoelichting het volgende opgemerkt:

"In het bestemmingsplan 'Westervoort, De Schans' is, op basis van de verkeersgegevens van het CROW, voor alle woonlocaties binnen De Schans een eenzelfde parkeernorm vastgesteld. Voor de duurdere grondgebonden woningen is een parkeernorm opgenomen van 2 parkeerplaatsen per woning. Voorliggend initiatief voorziet in 20 grondgebonden woningen, waardoor de totale parkeerbehoefte uitkomt op 40 parkeerplaatsen. Elke woning wordt op eigen terrein voorzien van een oprit waar achter elkaar 2 auto's geparkeerd kunnen worden. Daarnaast zijn in het bouwplan twee parkeergelegenheden opgenomen in de openbare ruimte met een gezamenlijke parkeercapaciteit van 12 parkeerplaatsen. Tot slot kunnen zo'n 8 auto's overal in de openbare ruimte tijdelijk parkeren als zogenaamde "auto te gast". Daarmee zijn er binnen het plangebied meer dan voldoende parkeerplaatsen opgenomen om te voorzien in de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers.".[4]

Uit het bovenstaande blijkt dat een deel van de parkeerbehoefte voor bezoekers buiten het plangebied te worden gerealiseerd. Dit leidt tot overlast voor bewoners van omliggende straten.

[redacted] stelt zich op het standpunt dat ten behoeve van de volledige parkeerbehoefte - ook die voor bezoekers – moet worden voorzien binnen het plangebied.

---

[3] Plantoelichting, par. 4.1.3.

[4] Plantoelichting, par. 4.4.

Uit de plantoelichting blijkt verder niet in hoeverre de bestaande parkeerbehoefte buiten het plangebied is betrokken in de beoordeling van het aantal beschikbare en te realiseren parkeerplaatsen.

Het ontwerp is ook op dit punt in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

7. Uitvoerbaarheid

Voor de locatie 'Fort Geldersoord' is eerder een bouwplan ontwikkeld dat niet uitvoerbaar bleek. Uit de plantoelichting blijkt niet op welke gronden het college het voorliggende plan wel als uitvoerbaar heeft beoordeeld.

Te meer omdat in de afwijkingsregels de mogelijkheid is opgenomen om met toepassing van een omgevingsvergunning meer woningen mogelijk te maken, zoals ook thans onder het vigerend bestemmingsplan mogelijk is.

8. Conclusie

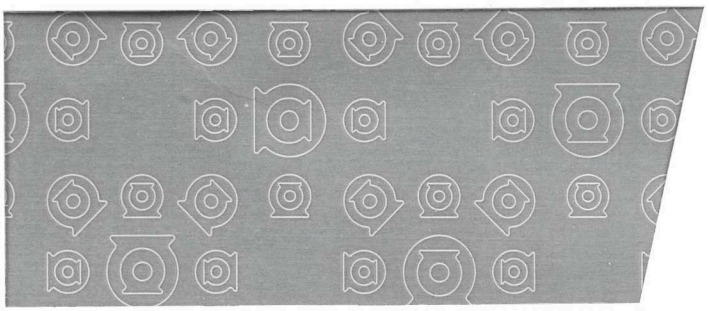
[redacted] verzoekt de raad met inachtneming van het bovenstaande af te zien van het - conform ontwerp - vaststellen van het bestemmingsplan.

[redacted] verzoekt de raad daarbij in het bijzonder aandacht te hebben voor de toegenomen omvang van het plangebied en de grote ruimtelijke impact voor de omgeving.

[redacted]

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

[redacted]



R **AANGETEKENDE BRIEF NL**
NL Frankering betaald €9.05
42 gr.

160783

D
PostNL
29-12-2021 13:48
NL

3SRPKS150593706 6930AA 40

30 DEC 2021

[redacted]

De Rosmolen [redacted]

6932 ND Westervoort

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van Westervoort

Postbus 40

6900 AA Westervoort

Westervoort, 29 december 2021

Onderwerp: Fort Geldersoord, ontwikkelingen en bestemmingsplan (zaaknummer Z/20/061958/201537151); plannummer: NL.IMRO.0293.BPFortGedersoord-ON01

Geacht College,

Dank voor het bekendmaken van het ontwerpbestemmingsplan Fort Geldersoord.

Ik heb het plan bekeken en zend hierbij een Prof-Forma zienswijze tegen het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan. Ik heb door omstandigheden meer tijd nodig om het plan inhoudelijk goed te beoordelen en zal binnenkort een onderbouwing toezenden.

Hartelijk dank voor uw begrip.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ONTVANGEN 29 DEC 2021

College van Burgemeester en
Wethouders
Postbus 40
6900 AA Westervoort

[redacted]

[redacted]

ONTVANGEN 10 JAN 2022

6932 ND Westervoort

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van Westervoort

Postbus 40

6900 AA Westervoort

Westervoort, 10 januari 2022

Onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan 'Fort Geldersoord Westervoort 2021' (zaaknummer Z/21/089225)

Geacht College,

Dank voor het toezenden van het aangepaste bestemmingsplan Fort Geldersoord. Ik heb het bestemmingsplan gelezen en heb daarover het volgende op te merken.

Het bestemmingsplan

In de laatste alinea van paragraaf 2.2 van de toelichting wordt verwezen naar de specifieke planregeling die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor die methodiek is gekozen vanwege de specifieke cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het plangebied. Hier wordt aangegeven dat deze manier van bestemmen is losgelaten omdat een bouwplan onder de vigeur van die planregeling moeilijk uitvoerbaar bleek. Middels onder meer bouwtekeningen en plattegronden is in bijlage 1 bij de regels ingegaan op de verschijningsvorm van de te bouwen woningen.

De wijze waarop dit geregeld is, geeft veel ruimte om af te wijken van hetgeen dat is opgenomen in bijlage 1. Een en ander is geregeld in artikel 4.3 van de planregels. Er kan worden afgeweken van de benoemde bijlage mits de bouwhoogte met niet meer dan 2 meter afwijkt, het aantal woningen niet meer dan 24 bedraagt en geen afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Wanneer er sprake is van afbreuk aan die waarden -en hoe dit getoetst wordt- is niet nader omschreven.

Op welke wijze aan deze onderdelen (artikel 4.3 a, b en c van de planregels) getoetst wordt, is in de regels niet opgenomen. Door deze subjectieve manier van formuleren bestaat er te veel flexibiliteit met het risico dat een initiatiefnemer een bouwplan aanvraagt dat geen recht doet aan de waarden van deze locatie. Bovendien zijn de onderdelen van artikel 4.3 ook los van elkaar te lezen. Als een initiatiefnemer aan één van deze onderdelen voldoet, is het verlenen van een omgevingsvergunning mogelijk onder de huidige wijze van formuleren. Dit kan leiden tot onwenselijke bouwplannen.

Hier is meer zekerheid te verkrijgen dat recht gedaan wordt aan de kwaliteiten van het gebied door het toepassen van een voorwaardelijke verplichting.

Een andere overweging kan zijn om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen voor de locatie, zodat ook vanuit Welstand in het kader van de omgevingsvergunning getoetst kan worden aan de specifieke eigenschappen waaraan het plan moet voldoen, om zo de kwaliteit de waarborgen.

In de planregels is opgenomen dat vijf jaar na vaststelling -dan wel na oplevering van de laatste woning- wordt aangegeven dat de bestemming "Woongebied" met de daarbij behorende regels van toepassing zal zijn. Dit is geregeld in artikel 4.5. Daarin is echter niet nader aangegeven waar deze bestemming gaat gelden. Het lijkt de bedoeling dit voor het hele plangebied als zodanig te laten gelden. Dit is echter niet opgenomen, waardoor het de vraag is of dit wel te toetsen is. In de regels bij deze bestemming (artikel 5 van de planregels) is nog meer flexibiliteit opgenomen ten aanzien van de verschijningsvorm van de woningen. In artikel 5.2 onder b is wederom de afwijkingsmogelijkheid naar 24 woningen opgenomen. Daar is echter geen koppeling aangehaald met bijlage 1 van de regels, waardoor er voor de periode dat de bestemming "Woongebied" van kracht wordt, minder mogelijkheden zijn om de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het plangebied en haar omgeving te beschermen.

Wat opvalt aan het ontwerp van de woningen is, dat grote raampartijen aan de buitenzijde van het plangebied uitzicht geven over het omliggende park. Per twee woningen is nu een volledige doorbraak door de dijk gerealiseerd. De raampartijen refereren aan de doorkijk die vroeger vanuit het fort bestond. Voorgesteld wordt om de doorbraken minder dominant aanwezig te laten zijn, door alleen vanuit de bovenste verdieping zicht over de velden te bieden. Daarmee wordt beter recht gedaan aan de uitstraling van het fort. Een volledige glazen kolom refereert niet aan een fort, waarin de openingen voor zicht in de regel klein en onopvallend zijn. Bovendien oogt dit vriendelijker vanuit bestaande de woningen die rondom het park gelegen zijn.

Programma

In de Liemerse Woonagenda 2017 – 2027 wordt aangegeven dat de Liemerse gemeenten vooral inzetten op goedkope koop- en huurwoningen. Het plan voorziet in de bouw van 20 dure koopwoningen. Desondanks wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de Liemerse Woonagenda. Niet wordt nader gemotiveerd waarom dit standpunt ingenomen is. Het plan voorziet immers niet in het toevoegen van goedkope koop- en/of huurwoningen. Er wordt enkel aangegeven dat het aantal te bouwen woningen kwantitatief past binnen de regionale kaders.

Stikstof

Gesteld wordt dat slechts sprake is van een zeer beperkte toename van stikstofdepositie ten aanzien van het nabij gelegen Natura 2000gebied Rijntakken. Dit wordt gesteld omdat de berekende depositie van 0,01 mol per hectare per jaar significantie effecten op de instandhoudingsdoelstellingen uitsluit. Feit is dat de toegepaste Aeriusberekening een resultaat van boven de 0,00 Mol per hectare per jaar laat zien. In de "Ecologische Voortoets Stikstofdepositie" is onder meer de depositie berekend. Het valt op dat in dit plan uitgegaan is van 24 woningen, terwijl het ontwerpbestemmingsplan dat gepubliceerd is ten hoogste 20 woningen mogelijk maakt. De 24 woningen zijn enkel bij afwijking op grond van het reeds aangehaalde artikel 4.3 van de planregels te realiseren. Het uitgangspunt dient te zijn dat er geen sprake is van welke toename van stikstofdepositie dan ook. De toegepaste Aeriusberekening laat zien dat dit niet het geval is. Het standpunt dat het plan voor wat betreft stikstofdepositie uitvoerbaar is, wordt dan ook niet gevolgd.

Geluid

De omgevingsvergunningen die nodig zijn voor de bouw van de woningen in het plangebied worden getoetst aan het bouwbesluit. Daarin is een drempelwaarde opgenomen voor het geluid dat de buitenunits van warmtepompen produceren. Nu het bestemmingsplan meerdere woningen mogelijk maakt en in de planregels geen specifieke voorwaarden opneemt voor het gebruik van buitenunits, is niet aangetoond dat het cummulatieve geluid van de buitenunits voldoet aan de geluidsnorm. Onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen of die norm binnen de regels van het plan haalbaar is. Alleen dan is een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen mogelijk. Verwezen wordt naar het arrest van 4 augustus 2021 met nummer ECLI:NL:RVS:2021:1752.

We leven in een tijd van woningnood. Het is toe te juichen, dat er nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

Ik hoor graag van u..

[redacted]

ONTVANGEN 10 JAN 2022

College van Burgemeester en Wethouders
van Westerveld
Postbus 40,
6900 AA Westerveld

[redacted]