



**BUURTVERENIGING
Kerkehout & Omgeving
te
WASSENAAR**

Secretariaat: Charlottestraat 5
2245 VW Wassenaar
Tel. 070 3608359
Postrekening 119086
Bankrekening 368053709



Aan de Gemeenteraad van Wassenaar
Postbus 499
2240 AL Wassenaar

Betreft: zienswijze ontwerp Bestemmingsplan Kerkehout

Wassenaar, 8 november 2010

Geachte leden van de Gemeenteraad van Wassenaar,

De besturen van de buurtvereniging Kerkehout en Omgeving en de Sportvereniging Wassenaar hebben kennisgenomen van het ontwerp bestemmingsplan Kerkehout dat het college op 21 september 2010 heeft vastgesteld.

In het ons toegestuurd inspraakverslag doet het college van B en W uit de doeken wat deze met de reeds ingediende zienswijzen m.b.t. het voorontwerp heeft gedaan.

Een enkel punt is overgenomen. De meeste vragen zijn ons inziens onbeantwoord gebleven of de beantwoording ervan wordt 'naar voren' geschoven! Dat is teleurstellend en biedt geen zekerheid!

De buurtvereniging Kerkehout en Omgeving en S.V. Wassenaar bieden u bij deze onze gezamenlijke zienswijze aan. Deze heeft vooral betrekking op een viertal punten m.b.t. de zogenaamde wijzigingsbevoegdheid.

1. Geen wijzigingsbevoegdheid en mogelijkheden voor woningbouw zonder een onderbouwing van het maximum aantal woningen.

a. In een eerste zienswijze hebben wij aan de orde gesteld dat maximaal 250 woningen, genoemd in het voorontwerp, een significante uitbreiding is van het aantal woningen binnen de bestemmingsplan grenzen. Binnen de huidige ruimtelijke structuur zijn er geen mogelijkheden voor verdichting zonder verlies van kwaliteit. Wij hebben aangegeven dat die dichtheid wéér wordt gecreëerd met de mogelijkheid om 250 woningen te bouwen in het aangegeven wijzigingsgebied. Wij hebben in de inspraakreactie geen bevredigend antwoord gekregen op de vraag naar de visie (feiten en motivatie) op dit aantal woningen.

Wij constateren ook dat er noch in de visie bij het ontwerp bestemmingsplan noch in de toelichting bij het bestemmingsplan de relatie wordt gelegd met de op 13 augustus 2009 door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie 'Buiten gewoon wonen' (voor de periode 2010-2014 met een vooruitblik naar de toekomst).

In die visie zijn geen plannen genoemd voor de uitbreiding van Kerkehout in de komende jaren. U geeft in het ontwerp niet aan welk onderzoek u hebt verricht. Het maximaal aantal van 250 was daarom ongefundeerd, ook stedenbouwkundig gezien. In artikel 25.2 geeft u helemaal geen voorwaarden meer aan met betrekking tot het maximum aantal woningen.

Het is voor ons niet acceptabel dat het aantal te bouwen woningen onbegrensd is! Het biedt onvoldoende zekerheid ten aanzien van de effecten op de omgeving (buurt, natuur, cultuurhistorisch waardevol landschap en verkeer).

b. Waarom ligt er aan het bestemmingsplan en in het bijzonder de wijzigingsbevoegdheid geen 'exploitatieopzet' ten grondslag?

In de woonvisie heeft u aangegeven dat de toegevoegde waarde van de nieuwe Wro voor het woonbeleid gelegen is in de grondexploitatiewet (Grexwet)... (Wro afdeling 6.4.) Citaat uit de woonvisie:

'Dit onderdeel geeft de gemeente de mogelijkheden om meer te sturen op het woningbouwprogramma. In het bijzonder gaat het hier om het benoemen van segmenten (sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap) waar wij de komende jaren op in wil zetten. De raad heeft de mogelijkheid gekregen om in bestemmingsplannen locatie-eisen op te nemen over het percentage sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. De basis om dit af te kunnen dwingen ligt in deze Woonvisie'. Waarom wordt alleen een minimaal percentage van 30% sociale sector genoemd?

U geeft onder het kopje 'economische uitvoerbaarheid' (7.1.) aan dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een exploitatieopzet omdat het bestemmingsplan zich richt op een bijna volledig ingerichte wijk. Wat is bijna volledig?

Voor ons is het onbegrijpelijk dat u enerzijds aangeeft dat de buurt bijna volledig is ingericht en anderzijds niet objectieveert wat onder 'volledig' moet worden verstaan.

2. Geen wijzigingsbevoegdheid en mogelijkheden voor woningbouw zonder een optimale oplossing vooraf voor de ontsluiting van de wijk.

Wij maken ons grote zorgen over de toename van de verkeersdruk en de aantasting van de leefbaarheid bij een toename van het aantal woningen. Daarbij speelt, zoals bij u bekend, de matige ontsluiting van Kerkehout een cruciale rol.

Voor de wijk is de ontsluiting van de wijk een harde randvoorwaarde bij de realisatie van elk nieuw woningbouwproject.

Eerst een optimale oplossing voor de ontsluiting en dan pas mogelijkheden scheppen voor nieuwbouw. Het bevreedt ons

dat uitgerekend in het bestemmingsplan geen aandacht is besteed aan die verkeersfunctie, terwijl de deur voor woningbouw wordt geopend! Ook een oplossing voor een ontsluiting wordt niet aangedragen.

3. Geen wijzigingsbevoegdheid en mogelijkheden voor woningbouw zonder vooraf een passende oplossing voor de SV Wassenaar en de sportvelden.

a. Op de locatie van de huidige sportvelden is de wijzigingsbevoegdheid gelegd.

In de inspraakreactie is aangegeven dat door de gemeente Wassenaar het belang wordt onderkend van de sportvereniging in de directe omgeving van Kerkehout. In reactie op onze eerdere zienswijze op het voorontwerp is toegevoegd dat in overleg met de sportvereniging voor de sportvereniging een passende oplossing gevonden moet worden. In vervolg daarop geeft de gemeente ook aan dat oplossingen voor combinaties van sport en wonen, dan wel uitplaatsing van de sportvereniging, niet aan de gemeente is, maar een opgave voor degene die uiteindelijk een plan ontwikkeld.

Betekent dit dat de gemeente als verhuurder van de huidige terreinen geen enkele verplichting t.a.v. de sportvereniging heeft bij het vinden van een oplossing in het geval de gemeente haar grond ter beschikking stelt voor woningbouw?

Dit is voor ons onacceptabel; ook omdat dit de rechtszekerheid aantast.

b. In de inspraakreactie wordt aangegeven dat er van strijdigheid met het provinciale beleid geen sprake is omdat nog niet bekend is of en hoe de sportvelden verplaatst moeten worden....

Hierover het volgende: de sportvelden (huidige bestemming) liggen binnen de rode contouren die de provincie Zuid-Holland heeft vastgelegd. Omdat een sportveld aangemerkt wordt als een zogenaamde stedelijke voorziening, dient deze binnen die bebouwingscontouren te worden gerealiseerd. Dit betekent dat uitbreiding naar het beschermde dorpsgebied/ landgoedbiotoop- het aangrenzende bestemmingsplan landelijk gebied in feite- niet tot de mogelijkheden kan worden gerekend, aangezien dit inderdaad in strijd is met de (nieuwe) Provinciale Structuurvisie (verordening Ruimte art. 2)!

4. Inspraak mogelijkheden voor de bewoners en beslissingsbevoegdheid voor de gemeenteraad bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid.

Waar het de wijzigingsbevoegdheid betreft wordt met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid aangegeven dat de gemeente geheel in eigen hand heeft wat zij met de uiteindelijke ontwikkelaar/bouwer van de woningen wenst overeen te komen omdat het om gemeentelijk eigendom gaat.

Ook in dit verband dringen wij er nogmaals op aan dat de gemeenteraad meer zeggenschap heeft over de uiteindelijke uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid en dat voor de bewoners inspraak en participatie mogelijk is. Temeer omdat mogelijke plannen dermate ingrijpende consequenties kunnen hebben voor de wijk en de sportvereniging.

In de inspraakreactie wordt formeel geantwoord dat binnen de kaders van het duale stelsel de gemeenteraad kaderstellend is en het college uitvoerend... 'Het college ziet geen reden dit hier anders in te vullen omdat de in het bestemmingsplan opgenomen regeling erin voorziet dat het college binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders de wijzigingsbevoegdheid kan toepassen'.

Wij zijn van mening dat de (onderbouwing van de) voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende is/zijn om kaderstellend te kunnen zijn én garanties te bieden op een (ruimtelijk) passend toekomstig woningbouwproject.

Conclusie: Wij zijn van mening dat de gemeente met dit ontwerp bestemmingsplan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur schendt, omdat:

- de wenselijkheid en noodzaak van woningbouw niet zorgvuldig is onderzocht en onderbouwd (waar is het onderzoek naar feiten en in wiens of welk belang moet de mogelijkheid tot woningbouw worden gecreëerd in dit bestemmingsplan?)
- de motivatie voor woningbouw (met name het aantal woningen) ontbreekt,
- de buurtvereniging en sportvereniging respectievelijk haar bewoners en leden niet precies weten waar wij aan toe zijn; de toekomst van de sportvereniging en de wijk wordt in handen gelegd van een onbekende derde en de voorwaarden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn onvoldoende uitgewerkt!
- het plan over de effecten van de woningbouw op de omgeving (buurt, natuur, cultuurhistorisch waardevol landschap en verkeer) weinig tot geen informatie verstrekt. Hoe zit het met de rechtszekerheid?

Wij verzoeken u dit ontwerpbestemmingsplan Kerkehout en Omgeving en met name de nu geformuleerde voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid te heroverwegen en aan onze bezwaren tegemoet te komen.

Hoogachtend,

W. Veerkamp

voorzitter buurtvereniging Kerkehout en Omgeving

G.M. Vermeer,

voorzitter S.V. Wassenaar

cc. . b en w
. pers