

Nota van zienswijzen: behorende bij het raadsvoorstel tot vestiging van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Zuidelijke ontsluitingsweg Tolberg / Bulkenaar).

Toelichting:

Burgemeester en wethouders van Roosendaal hebben op 10 maart 2020 besloten om ingevolge artikel 6 Wvg voorlopig gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft percelen aan en gelegen nabij de Thorbeckelaan, Rietgoorsestraat, Huijbergsestraat en het Roosendaalsewegje te Roosendaal.

De vestiging van het voorkeursrecht door het college heeft tot gevolg dat na inwerkingtreding de eigenaren en beperkt gerechtigden van de aangewezen gronden, wanneer zij die gronden respectievelijk beperkte rechten daarop wensen te vervreemden, de grond eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. De eigenaren en overige gerechtigden hebben bij aangetekende brief bericht over de inhoud van het besluit en de gevolgen hiervan.

Het besluit van het college (artikel 6 WVG), alsmede het raadvorstel en conceptraadbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht (artikel 5 WVG) hebben met de voorgeschreven stukken ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Roosendaal aan de Vincentiustraat nummer 7.

Tegen het collegebesluit stond voor belanghebbenden bezwaar open. Tevens zijn belanghebbenden op grond van artikel 4:8 Awb in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen.

Verder is in dit kader van belang dat artikel 6, derde lid WVG bepaald dat: "Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad."

Het ontwerpraadsbesluit betreft een artikel 5 WVG, het vestigen van een zogenaamd vervoegd voorkeursrecht. Dit biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om in een vroeg stadium als er nog geen bestemmingsplan of structuurvisie aanwezig is een voorkeursrecht te vestigen. Daarmee kan de gemeenteraad — vooruitlopend op een ontwerp voor een structuurvisie of bestemmingsplan, waarin bijvoorbeeld de verstedelijking van het bestaande agrarisch gebied wordt vastgelegd — een alert grondbeleid voeren en inspelen op actuele ontwikkelingen op de markt.

De gemeenteraad dient binnen drie maanden na de vestiging van het voorkeursrecht een besluit tot aanwijzing van de gronden op basis van artikel 3, 4 of 5 Wvg te nemen, zo niet dan vervalt het voorkeursrecht en is het gedurende twee jaar niet meer mogelijk de betreffende gronden opnieuw aan te wijzen.

Bezwaren en Zienswijzen

Er zijn zes reacties binnengekomen.

Van de zes reacties is één reactie van een eigenaar/rechthebbende van de aangewezen gronden, het betreft een zienswijze.

Tegen het besluit van het college zijn twee bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften zijn voor het leeuwendeel hetzelfde als twee van de ingediende zienswijzen en komen ook van de zelfde betrokkenen.

Er zijn vier zienswijzen ingediend (twee van deze vier zienswijzen zijn inhoudelijk hetzelfde).

De bezwaarschriften zijn als vereist in handen gesteld van de onafhankelijke commissie bezwaarschriften. De zienswijzen zijn eveneens ter kennisname van de commissie gestuurd.

Afhankelijk van de besluitvorming van uw raad zullen degenen die een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid krijgen om hun zienswijze tevens als bezwaar tegen het raadsbesluit aan het laten merken, al dan niet onder aanvulling van nadere gronden. Tegen het raadsbesluit staat (namelijk) voor belanghebbenden wederom bezwaar open, eventuele bezwaarschriften tegen het raadsbesluit zullen eveneens in handen worden gesteld van de commissie bezwaarschriften.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. Afhankelijk van de zienswijze worden deze integraal of samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Ook de twee ingediende bewaarschriften zullen in het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het besluit van de gemeenteraad behandeld worden in deze nota. Aangezien de bezwaarschriften inhoudelijk vergaand overeenkomen met twee van de zienswijzen zullen deze tezamen worden voorzien van een gemeentelijk standpunt, waar nodig zal het onderscheid worden weergegeven.

Bij het gemeentelijke standpunt op de zienswijzen en de bezwaarschriften is tevens aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het ontwerp raadsbesluit. Voor zover de zienswijzen en bezwaren samengevat zijn weergegeven in deze nota is bij het gemeentelijk standpunt wel rekening gehouden met de integrale tekst van de zienswijzen en de bezwaren.

In verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet, bevat bijlage A de gegevens van de indieners van zienswijzen.

Ontvankelijkheid bezwaren en zienswijzen.

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft tot gevolg dat eigenaren dan wel rechthebbenden van de aangewezen percelen worden beperkt in de mogelijkheid van vervreemding van hun percelen.

Om belanghebbende te zijn bij het vestigen van een voorkeursrecht zal er onder andere sprake dienen te zijn van een rechtstreeks belang als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht bij het betreffende besluit. Indien er geen sprake is van een rechtstreeks belang bij het betreffende besluit, maar “slechts” van een afgeleid belang zal er geen sprake zijn van een belanghebbende tegen het gevestigde en/of te vestigen voorkeursrecht.

In deze nota zal er voor de te onderscheiden zienswijzen en het bezwaarschrift geen analyse worden gemaakt of er sprake is van een belanghebbende. De ingediende zienswijzen en het bezwaar zullen inhoudelijk worden afgewogen om tot een zorgvuldige vervolgbesluitvorming van dit besluit (vestigen WVG artikel 5) te komen. Inhoudelijke argumenten die in het kader van de besluitvorming van artikel 5 WVG niet ter zake doen, maar bij andere besluitvorming wel een rol spelen zullen waar dit nodig wordt geoordeeld als zodanig worden benoemd.

De toets op de ontvankelijkheid (waaronder het belanghebbende begrip) zal in het kader van bezwaar en/of beroep wel een rol dienen te spelen, in dat kader mag verwacht worden dat alleen eigenaren dan wel rechthebbenden van de aangewezen percelen een rechtstreeks belang zullen hebben.

Zienswijze 1 en bezwaarschrift 1

De zienswijze is per mail ontvangen op maandag 6 april 2020 15:56 namens "Natuurlijk betrokken Tolberg". Het bezwaarschrift is per mail ontvangen zondag 19 april 2020 16:12 namens "Natuurlijk betrokken Tolberg".

"Natuurlijk betrokken Tolberg" is geen eigenaar of rechthebbende van de aangewezen percelen.

Er worden 3 redenen genoemd om bovengenoemde zienswijze en bezwaarschrift in te dienen (deze worden hier onder samengevat weergegeven, waarna het gemeentelijke standpunt volgt);

1. Planning bestemmingsplan voor locatie Bravis Ziekenhuis. Een planning daarvoor is er niet. Met het oog hierop is het vestigen van een voorkeursrecht met de aangegeven bandbreedte voor de eventuele ontsluitingsweg veel te voorbarig.

Standpunt gemeente: Er zal tijdig een bestemmingsplan in procedure worden gebracht, opdat het mogelijk is om binnen de wettelijke termijn van artikel 9, derde lid, WVG een bestemmingsplan vast te stellen. De aanwezigheid van de Zuidelijke ontsluitingsweg van Tolberg is ook wenselijk vanaf het moment dat het nieuwe ziekenhuis operationeel is (planning 2025). Wat betreft de bandbreedte van de weg het volgende. De exacte locatie van de weg binnen de bedoelde bandbreedte is onderwerp van planuitwerking, waarbij er rekening is gehouden met de reservering van ruimte voor mogelijke geluidswerende maatregelen en/of landschappelijk inpassing van de weg.

2. Om de exacte ligging van de ontsluitingsweg te bepalen is meer tijd nodig omdat dit in samenspraak met de betrokken bewoners zal worden opgepakt, volgens wethouder Theunis. Vandaar dat hij van mening is dat de ontsluiting Tolberg in een tweede bestemmingsplan wordt uitgewerkt. Door de keuze van het gebied waarop het betreffende voorkeursrecht betrekking heeft wordt de mogelijke situering van de ontsluitingsweg ingekaderd, tevens wordt het voorgenomen overleg met de betrokken bewoners hiermee ingekaderd. Dit terwijl de gemeenteraad nadrukkelijk het woord co-creatie met de betrokken bewoners aan het totstandkomingsproces van het nieuwe ziekenhuis en de ontsluitingsweg gekoppeld heeft. Hier is op deze wijze geen sprake van. Uit het overleg met de betrokken bewoners zou zondermeer nog een ander alternatief voor de ontsluitingsweg kunnen volgen. Daarnaast is het zeer wel mogelijk dat uit het overleg een tracé voor de ontsluitingsweg naar voren komt dat niet past binnen het gebied waarop het voorkeursrecht nu is gevestigd.

Standpunt gemeente: Het gevoerde participatieproces staat weergegeven in hoofdstuk 4 van de Gebiedsvisie Bulkenaar. Op basis van de gehouden (verkeers)onderzoeken en het participatieproces, waaronder de extra bewonersbijeenkomsten over de ontsluitingsweg, de kwalitatieve beoordeling van de aangedragen varianten en nadere onderzoek van de drie meest haalbare tracévarianten is met de vaststelling van de gebiedsvisie voor de Bulkenaar de voorkeursvariant vastgesteld en daarop met artikel 6 WVG een voorbescherming gelegd.

3. Alternatief 13 voor de ontsluitingsweg Tolberg, ingediend door Natuurlijk Betrokken Tolberg (NBT).

De in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoeken van de door omwonenden en inwoners van Rosendaal ingebrachte varianten bevat zoveel fouten dat een aantal conclusies volstrekt onjuist zijn, hetgeen door de wethouder en de projectleider ook is erkend. Om een voorbeeld te noemen: alternatief 13, ingebracht door NBT, voldoet aan alle gestelde criteria en zou zondermeer ook als variant voor de zuidelijke ontsluiting van Tolberg in het verdere verloop meegenomen moeten worden. Dat is ook als zodanig toegezegd. Deze variant past echter niet binnen het gebied waarvoor nu het voorkeursrecht geldt.

Standpunt gemeente: Dat variant 13 niet past binnen het gebied van het voorkeursrecht zou hooguit voor het voorkeursrecht kunnen betekenen dat het aangewezen gebied uitgebreid moet worden, niet dat het nu aangewezen gebied niet zou dienen te worden bestendigd. Dit laatste met name ook niet omdat er dan gedurende twee jaar sowieso geen voorkeursrecht gevestigd kan worden op het nu aangewezen gebied. Alle alternatieven zijn kwalitatief beoordeeld, alternatief 13 is ook – in de bewoordingen van NTB – in het verdere beloop meegenomen, waarna er op basis van de verkregen informatie en gehouden onderzoeken een voorkeursvariant is vastgesteld in de gebiedsvisie Bulkenaar. Variant 13 loopt weliswaar verder van de bebouwing van Tolberg maar loopt daarentegen pal langs de woningen aan de Haiinksestraat.

De zienswijze 1 en bezwaarschrift 1 leiden niet tot aanpassingen van het ontwerpraadsbesluit tot vestiging van een artikel 5 WVG voorkeursrecht.

Zienswijze 2

Deze zienswijze is op 6 april 2020 per aangetekende post ontvangen namens de eigenaar en vruchtgebruiker van een aangewezen perceel. De aanwijzing betreft een deel van een perceel. Een oppervlakte van ca. 1.969 m² is aangewezen van het totale perceel ca. 15.617 m².

De volgende redenen worden aangevoerd.

1. De oppervlakte van de bij het besluit te betrekken gronden is te groot.
De breedtes variëren van ca. 85 meter nabij de woning van cliënt tot wel 220 meter bij andere gronden in het voorgenomen besluit. Uit het voorgenomen besluit blijkt onvoldoende om welke reden een dusdanig grote aan oppervlakte aan gronden in het besluit is opgenomen. Verwezen wordt naar de beschrijving van de weg in de Notitie reikwijdte en detailniveau Bulkenaar (d.d. 18 november 2019) en naar een uitspraak van de RvS d.d. 14 juni 2006 omtrent het onvoldoende gemotiveerd vestigen van een voorkeursrecht op een te grote oppervlakte aan gronden. Het voorgenomen besluit is thans onvoldoende gemotiveerd. Cliënten verzoeken daarom aan uw raad om de gronden van het voorgenomen besluit in te perken.

Standpunt gemeente: de motivering van het ontwerpraadsbesluit wordt aangepast. Onder de overwegingen van het ontwerpraadsbesluit is punt 13 toegevoegd, waarna wordt verwezen. Er wordt echter geen aanleiding gezien om in dit stadium van de planvorming over te gaan tot het inperken van de omvang van de aangewezen gronden.

Ter hoogte van het perceel van uw cliënten is het tracé waarop het voorkeursrecht van toepassing is inderdaad ca. 85 meter breed, een strook van ca. 35 meter breed daarvan is gelegen op het perceel waarvan uw cliënten eigenaar respectievelijk rechthebbende is. Genoemde gronden met een breedte van ca. 35 meter zijn gelegen in de oksel van de splitsing Thorbeckelaan en Rietgoorsegweg. Ter hoogte van deze splitsing is juist de aansluiting van de Zuidelijke ontsluiting voorzien.

Zoals in de zienswijze terecht wordt aangegeven is het inherent aan de toepassing van artikel 5 WVG dat van de toekomstige bestemmingen slechts een globaal beeld bestaat. In dit stadium van de planvorming is de exacte locatie, de (landschappelijke) inpassing, eventuele noodzakelijke geluidwerende maatregelen en de uitvoering van de aansluiting ter hoogte van het perceel van uw cliënten nog niet bekend. Met een van uw cliënten is tweemaal mondeling contact geweest om, zodra de Coronamaatregelen dit toelaten en de planuitwerking voor de aansluiting op de splitsing Thorbeckelaan en Rietgoorsegweg vorm worden gegeven, een en ander met u cliënten te bespreken.

2. Alternatieve ontsluitingsroutes zijn onvoldoende onderzocht.
In het NRD zijn drie varianten genoemd. Bij slechts twee daarvan wordt gebruik gemaakt van de gronden die in het voorgenomen besluit zijn opgenomen. Waarom niet voor de andere variant in het NRD opgenomen als variant 1a (p23), wordt gekozen wordt in het voornemen niet gemotiveerd. Ook in de maart 2020 door uw gemeente gepubliceerde "Gebiedsvisie De Bulkenaar" wordt niet gemotiveerd waarom voor een specifieke variant is gekozen. Aangezien de alternatieven klaarblijkelijk nog onvoldoende zijn onderzocht, achten cliënten het voorliggende besluit onvoldoende gemotiveerd. Zij verzoeken u eerst nader te onderzoeken welke alternatieve ontsluitingsroutes er mogelijk zijn, zonder dat cliënten en overige omwonenden daarvan nadelige gevolgen ondervinden.

Standpunt gemeente: In de NRD zijn inderdaad drie alternatieven genoemd (alternatief 1a, alternatief 2 en alternatief 3) voor al de drie daargenoemde alternatieven is een voorkeursrecht gevestigd.

Voor het hele gebied de Bulkenaar en de ontsluitingsweg parallel langs de Rijksweg (alternatief 1a in de NRD) heeft de gemeenteraad op 4 april 2019 een artikel 5 WVG voorkeursrecht gevestigd.

Voor het tracé van de Zuidelijke verbindingsweg heeft het college met zijn besluit van 10 maart 2020 op basis van artikel 6 WVG een voorkeursrecht gevestigd. Het ontwerpraadsbesluit – waarop onderhavige zienswijzen betrekking hebben – ziet op de bestemming van voornoemd collegebesluit.

De Gebiedsvisie gaat uit van de realisatie van twee wegen (de realisatie wat in de NRD alternatief 1a wordt genoemd en de Zuidelijke verbindingsweg waar onderhavige besluitvorming op ziet).

Wat betreft de ontsluiting van Tolberg zijn de alternatieven kwalitatief beoordeeld, waarna er op basis van de verkregen informatie en gehouden onderzoeken een voorkeursvariant is vastgesteld in de gebiedsvisie Bulkenaar. De gebiedsvisie geeft dit samengevat weer op pagina 42: “Op basis van de bevindingen uit het onderzoek, impact op de omgeving en de ruimtelijke inpassing is gekozen voor de Zuidelijke verbindingsweg Tolberg. Bewoners van Tolberg krijgen hiermee een alternatieve route richting de A58. In de richting van het centrum en België worden risico's op het bestaande traject weggehaald door de ondertunneling van de Willem Dreesweg aan de zuidzijde. Dit is wenselijk voor de bewoners van Tolberg, maar zeker voor de hulpdiensten vanuit Roosendaal in de richting van het nieuwe ziekenhuis. De grootste toename van verkeer is te zien op de Willem Dreesweg (zuidzijde). De Willem Dreesweg vormt de begrenzing van Roosendaal aan de zuidzijde en is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg.”

Het ontwerpraadsbesluit ziet op het vestigen van een zogenaamd vervroegd voorkeursrecht (artikel 5 WVG) door de gemeenteraad. Dit biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om in een vroeg stadium als er nog geen bestemmingsplan of structuurvisie aanwezig is een voorkeursrecht te vestigen.

3. De nieuwe weg leidt tot waardedaling van de woning.

Standpunt gemeente: een planontwikkeling kan tot planschade leiden. Indien de planontwikkeling wordt gerealiseerd kan een mogelijk waardedaling worden beoordeeld in het kader van den planschadeverzoek door uw cliënt(en).

4. Cliënten vragen het voorgenomen besluit aan te passen door hun gronden uit het voorgenomen besluit te verwijderen en voor zover dit niet mogelijk is vragen zij u om hun belangen zorgvuldig bij het besluit te betrekken.

Standpunt gemeente: De zienswijzen namens uw client hebben wij in deze Nota zorgvuldig afgewogen en hebben - behoudens de aangepaste motivering van het ontwerpraadsbesluit – niet tot een aanpassing geleid. In het kader van de planuitwerking zijn wij graag bereid om met u en uw cliënten in overleg te treden.

5. Cliënten worden graag nauw betrokken bij de verder plannen voor de weg.

Standpunt gemeente: Wij zijn daartoe graag bereid.

De zienswijze 2 leidt tot aanpassingen van het ontwerpraadsbesluit tot vestiging van een artikel 5 WVG voorkeursrecht. Aan de overwegingen van het raadsbesluit wordt punt 13 toegevoegd.

Zienswijze 3 en 4 (deze zijn op 1 overweging na inhoudelijk identiek en worden tegelijk van een gemeentelijk standpunt voorzien)

Beide indieners zijn geen eigenaar of rechthebbende tot de aangewezen percelen.

Overwegingen 1 tot en met 7 in de zienswijzen

Gemeentelijk standpunt

De overwegingen worden voor kennisgeving aangenomen. Naar aanleiding van overweging 6 in zienswijze 3 wordt opgemerkt dat de daargenoemde brief van 22 januari 2020 separaat zal worden beantwoord. Dit is betrokkene ook nog eens per mail van 7 april 2020 15:26 bericht.

Motivatie 1 t/m 10 en conclusies 1 t/m 6:

- “1. BenW van gemeente Roosendaal in haar overweging een relatie legt tussen deze zuidelijke ontsluitingsweg en de voorgenomen ontwikkeling van Bravis/Bulkenaar;
2. Gemeente Roosendaal bijzonder hoge tijdsdruk om de voorgenomen ontwikkeling Bravis/Bulkenaar inclusief infrastructuur oplegt en dat dit ten koste gaat van een democratisch proces waarin alle partijen, waaronder wij als burgers, bewoners van de wijk Tolberg en omgeving de mogelijkheden worden geboden haar meningen te ventileren; en het onduidelijk is hoe dit proces verloopt en verder gaat verlopen.
3. De voorgenomen ontwikkelingen strijdig zijn met het beleid van de Gemeente Roosendaal, zoals vastgelegd in de vigerende Structuurvisie 2025 van de Gemeente Roosendaal;
Fundamentele uitgangspunten in de Structuurvisie 2025 zijn:
 - Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaand infrastructuren optimaal te benutten;
 - Buitengebied ontzien van verstedelijking...
 - Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing uitgangspunten zijn;”Gemeente heeft onvoldoende aangetoond welke zwaarwegende redenen er zijn om het buitengebied te ontwikkelen.
4. De noodzaak om de bestaande bestemmingen (agrarisch, deels de (dubbel)bestemming Waarde Archeologie 2 en/of Ecologie) te wijzigen ten behoeve van de van de voorgenomen ontwikkeling Bravis / Bulkenaar inclusief infrastructuur, waaronder deze zuidelijke ontsluiting, onvoldoende is aangetoond;
5. Onvoldoende is aangetoond dat alternatieve, binnenstedelijke locaties zijn onderzocht, onderbouwd en geanalyseerd en waaruit onomstotelijk vast is komen te staan dat de voorgenomen locatie Bulkenaar, inclusief de onderhavige zuidelijke ontsluiting als beste oplossing geldt.
6. Onvoldoende duidelijk is hoe BenW van gemeente Roosendaal het advies van de Cie M.e.r. vertalen in de voorgenomen plannen en processen.
7. Eigenaren, bewoners van de wijk Tolberg en omgeving veel nadeel en hinder gaan ondervinden ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen Bravis/Bulkenaar inclusief infrastructuur;
8. Onvoldoende is aangetoond dat de gevolgen en effecten voor eigenaren, omgeving Tolberg en omwonenden voldoende zijn onderzocht;
9. De risico's ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling Bravis/Bulkenaar en ontsluitingen onvoldoende zijn onderzocht;
10. BenW mijn brief van 22 januari 2020, waarin ik mijn visie ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling Bravis/Bulkenaar inclusief infrastructuur heb vastgelegd, niet hebben beantwoord;

Resumerend concludeer ik dat:

1. De noodzaak voor de aanleg van de zuidelijke ontsluitingsweg niet onomstotelijk vaststaat;

2. De noodzaak om in het buitengebied een nieuw Bravis ziekenhuis te ontwikkelen niet onomstotelijk vaststaat;
3. Onvoldoende varianten studies en -onderzoeken zijn verricht waaruit onomstotelijk vast is komen te staan dat de voorgenomen locatie Buikenaar, inclusief de onderhavige zuidelijke ontsluiting als beste oplossing door uw raad kan worden vastgesteld;
4. De gevolgen en effecten voor eigenaren, bewoners van de wijk Tolberg en omgeving niet bekend zijn;
5. Onvoldoende Co-creatie Unilocatie Bravis plaats vindt.
6. BenW van gemeente Roosendaal geen antwoord hebben gegeven op mijn brief van 22 januari 2020;

”

Gemeentelijk standpunt:

1. Aangenomen dat wordt bedoeld overweging 1 in het ontwerpraadsbesluit. Er is een relatie, zo sluit het tracé van de zuidelijke ontsluitingsweg aan in de Bulkenaar.
2. De gebiedsvisie Bulkenaar geeft een weergave van het doorlopen proces en geeft in hoofdstuk 7 het Vervolg, Planning en Proces weer.
- 3 t/m 6
Het gaat hier om het vestigen van een vervroegd voorkeursrecht. Dit biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om in een vroeg stadium als er nog geen bestemmingsplan of structuurvisie aanwezig is een voorkeursrecht te vestigen. Daarmee kan de gemeenteraad — vooruitlopend op een ontwerp voor een structuurvisie of bestemmingsplan, waarin bijvoorbeeld de verstedelijking van het bestaande agrarisch gebied wordt vastgelegd — een alert grondbeleid voeren en inspelen op actuele ontwikkelingen op de markt.
- 7 Zie 3 t/m 6. In het kader van de planvorming zal hier, in overleg met betrokken, zorgvuldig mee worden omgegaan. Bij planontwikkeling en -realisatie is hinder/ nadeel haast nimmer geheel te voorkomen en zal de aandacht uitgaan naar het in redelijkheid beperken daarvan.
- 8 Zie 3 t/m 6 en 7.
- 9 Zie 3 t/m 6. De benodigde haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd en waar nodig vinden de vervolgonderzoeken plaats. Net als de planvorming en – uitwerking vindt dit plaats van grofmazig naar steeds gedetailleerder.
- 10 Betrokkene van zienswijze 3 is per mail van 7 april 2020 15:26 nog eens bericht dat deze brief zoals deze is ingediend in het kader van de Nota Reikwijdte en Detailniveau ook daar zal worden beantwoord. Hetzelfde geldt voor de betrokken van zienswijze 4 (per mail van 9 april 2020 12:41).

Wat betreft de 6 conclusies:

- 1 t/m 3. Zie hierboven de punten 3 t/m 6;
- 4 Zie hierboven onder punt 7
- 5 Het gevoerde participatieproces staat weergegeven in hoofdstuk 4 van de Gebiedsvisie Bulkenaar.
- 6 Zie hierboven onder punt 10.

De zienswijzen 3 en 4 leiden niet tot aanpassingen van het ontwerpraadsbesluit tot vestiging van een artikel 5 WVG voorkeursrecht.

Bezwaarschrift 2 heeft dezelfde betrokkene als die van zienswijze 3 en is inhoudelijk nagenoeg hetzelfde. Er zal naar de beantwoording van zienswijze 3 worden verwezen, waar dit nodig wordt geoordeeld zal er een apart gemeentelijk standpunt worden geformuleerd. Bezwaarmaker is geen eigenaar of rechthebbende ten aanzien van de aangewezen gronden.

De gronden van het bezwaar:

1. Idem als de motivatie onder punt 1 van zienswijze 3 (ook voor wat betreft het gemeentelijk standpunt).
2. Nut en noodzaak van zowel een voorgenomen zuidelijke ontsluitingsweg als de voorgenomen ontwikkeling Bravis Bulkenaar, niet onomstotelijk vaststaat. Gemeentelijke standpunt: het gaat hier om het vestigen van een vervroegd voorkeursrecht. Dit biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om in een vroeg stadium als er nog geen bestemmingsplan of structuurvisie aanwezig is een voorkeursrecht te vestigen. Daarmee kan de gemeenteraad — vooruitlopend op een ontwerp voor een structuurvisie of bestemmingsplan, waarin bijvoorbeeld de verstedelijking van het bestaande agrarisch gebied wordt vastgelegd — een alert grondbeleid voeren en inspelen op actuele ontwikkelingen op de markt.
3. De gevolgen voor mijn gezondheid, die van mijn echtgenote, die van eigenaren binnen het plangebied en bewoners van de wijk Tolberg en omgeving, ten gevolge van de aanleg en realisatie van deze zuidelijke ontsluitingsweg en de voorgenomen ontwikkeling van Bravis/Bulkenaar zijn onbekend. Gemeentelijk standpunt: Het gaat hier om het vestigen van een vervroegd voorkeursrecht. Dit biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om in een vroeg stadium als er nog geen bestemmingsplan of structuurvisie aanwezig is een voorkeursrecht te vestigen. Daarmee kan de gemeenteraad — vooruitlopend op een ontwerp voor een structuurvisie of bestemmingsplan, waarin bijvoorbeeld de verstedelijking van het bestaande agrarisch gebied wordt vastgelegd — een alert grondbeleid voeren en inspelen op actuele ontwikkelingen op de markt. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan en de Mer zullen ook gezondheidsaspecten beoordeeld dienen te worden.
4. Idem als de motivatie onder punt 2 van zienswijze 3 (voor wat betreft het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de beantwoording daar).
5. Idem als de motivatie onder punt 3 van zienswijze 3 (voor wat betreft het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de beantwoording daar).
6. Idem als de motivatie onder punt 4 van zienswijze 3 (voor wat betreft het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de beantwoording daar).
7. Idem als de motivatie onder punt 5 van zienswijze 3 (voor wat betreft het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de beantwoording daar).
8. Zelfde strekking als de motivatie onder punt 6 van zienswijze 3 (voor wat betreft het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de beantwoording daar).
9. Idem als de motivatie onder punt 7 van zienswijze 3 (voor wat betreft het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de beantwoording daar).
10. Idem als de motivatie onder punt 8 van zienswijze 3 (voor wat betreft het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de beantwoording daar).
11. Idem als de motivatie onder punt 9 van zienswijze 3 (voor wat betreft het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de beantwoording daar).
12. De tracébreedte van de aangewezen gronden over een grote lengte breder is dan 200 meter. De noodzakelijke breedte van een ontsluitingsweg verhoudt zich niet tot de aangewezen gronden. Gemeente standpunt: De exacte locatie van de weg binnen de bedoelde tracébreedte is onderwerp van planuitwerking, waarbij er rekening is gehouden met de reservering van ruimte voor mogelijke geluidswerende maatregelen en/of landschappelijk inpassing van de weg. De motivering van het ontwerpraadsbesluit wordt aangepast. Onder de overwegingen van het ontwerpraadsbesluit is punt 13 toegevoegd, waarna wordt verwezen. Er wordt echter geen aanleiding gezien om in dit stadium van de planvorming over te gaan tot het inperken van de omvang van de aangewezen gronden.
13. Idem als de motivatie onder punt 10 van zienswijze 3 (voor wat betreft het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de beantwoording daar).

Het bezwaarschrift 2 leidt tot aanpassingen van het ontwerpraadsbesluit tot vestiging van een artikel 5 WVG voorkeursrecht. Aan de overwegingen van het raadsbesluit wordt punt 13 toegevoegd.