



Rapport

Datum: 6 september 2002
Rapportnummer: 2002/274

Klacht

Verzoekers klagen er over dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Losser in zijn brief van 27 juli 2001 ten onrechte opmerkt dat betrokkenen, zowel tijdens de informatieavonden van 26 en 27 mei 1998, als tijdens de individuele gesprekken welke eind 1998 zijn gevoerd met gegadigden voor de aankoop van een kavel en tijdens de algemene informatiebijeenkomsten welke in november 1999 hebben plaatsgevonden over het woonrijp maken van het plan 'De Saller', zijn geïnformeerd over het feit dat de ontsluitingswegen voor de nieuw te bouwen woonwijk eerst halverwege de planperiode gerealiseerd zouden worden en verzoekers er derhalve niet op mochten vertrouwen dat de ontsluitingswegen reeds in een vroeg stadium zouden worden aangelegd.

Daarnaast klagen verzoekers er over dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Losser hun verzoek tot versnelde realisering van de ontsluitingswegen heeft afgewezen.

Beoordeling

I. Algemeen

1. In zijn brief van 13 maart 2001 (zie **A. FEITEN** onder 1.) wendde de heer D. zich, mede namens enkele buurtbewoners, tot het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Losser.

In zijn brief schreef de heer D. dat hij zijn beslissing om een perceel grond aan te kopen, voor de bouw van een woning in de eerste fase van het uitbreidingsplan "De Saller", mede had gebaseerd op de aan hem verstrekte informatie, waaruit bleek dat het gedeelte van de straat waar verzoeker woont voor het doorgaande verkeer afgesloten zou worden en voor de ontsluiting van de wijk een rondweg zou worden aangelegd.

2. De heer D. schreef het college dat hij vóór de aankoop van de bouwgrond niet was geïnformeerd over het feit dat de straat waaraan hij woont pas na jaren voor het doorgaand verkeer zou worden afgesloten op het moment dat de rondweg was gerealiseerd. De heer D. stelde dat hem te kennen was gegeven dat de hoge grondprijs het gevolg was van de aan te leggen rondweg en dat, nu de bouwgrond in de eerste fase van het uitbreidingsplan inmiddels voor een groot deel was verkocht niets de (versnelde) aanleg van de rondweg in de weg stond.

Gelet op het vorenstaande eiste de heer D. van het college dat uiterlijk eind 2001 de rondweg zou worden gerealiseerd en het gedeelte van de straat waaraan hij woont voor doorgaand verkeer zou worden afgesloten.

3. In reactie deelde het college van burgemeester en wethouders verzoekers op 27 juli 2001 mee dat het in één uitvoeringsgang aanleggen van het verdiepte deel van de rondweg bij de planvoorbereiding van de uitbreidingslocatie "De Saller" steeds een hard uitgangspunt was geweest, waarbij, ten aanzien van de fasering, het uitgangspunt was om de rondweg halverwege de planperiode aan te leggen. In de exploitatieopzet van de uitbreidingslocatie was dan ook rekening gehouden met de aanleg van de rondweg in 2004.

4. Naar aanleiding van verzoekers opmerkingen over het niet eerder informeren over de aanleg van de ontsluitingsweg schreef het college dat op de informatieavonden van 26 en 27 mei 1998 een algemeen beeld was geschetst van de eindsituatie van het bestemmingsplan "De Saller", waarbij onder andere door de directeur sector Grondgebied aandacht was besteed aan de fasering van de uitvoering van het plan.

Tevens was op de informatieavonden van eind november 1999 aandacht geschonken aan de uitvoeringstermijn van de rondweg, waarbij was aangegeven dat in de grondprijs van de te verkopen kavels slechts een klein deel van de totale kosten van de aanleg van de rondweg was begrepen, uitgaande van een realisering halverwege de planperiode.

5. Samenvattend was het college van mening dat met de in 1998 en 1999 verstrekte informatie geenszins verwachtingen zijn gewekt of toezeggingen zijn gedaan over de termijnen voor uitvoering van de rondweg. Mede omdat nog niet alle gronden door de gemeente in eigendom zijn verkregen achtte het college het onmogelijk om de rondweg eerder dan halverwege de planperiode aan te leggen.

6. Verzoekers stelden dat van de zijde van de gemeente noch tijdens de informatieavonden, noch tijdens de gronduitgifte, informatie was gegeven over de aanleg van de rondweg halverwege de planperiode. Onder verwijzing naar de overlast die wordt ondervonden van het doorgaand verkeer door hun woonstraat achtten verzoekers het niet reëel de aanleg van de rondweg nog langer uit te stellen. Daarnaast stelden verzoekers dat, nu al ongeveer de helft van de wijk was bebouwd, wat bebouwing betreft het door de gemeente genoemde tijdstip "halverwege de planperiode" reeds was aangebroken.

II. Ten aanzien van het ten onrechte verwijzen naar eerder gegeven informatie.

1. In reactie op de klacht van verzoekers herhaalde het college van burgemeester en wethouders de eerder naar verzoekers gedane mededeling dat tijdens de informatieavonden van de zijde van de gemeente aandacht was gegeven aan de fasering van de uitbreidingslocatie, waarbij was aangegeven dat de weg niet direct zou worden aangelegd, omdat op dat moment het op deze weg betrekking hebbende bestemmingsplandeel nog niet door het college van gedeputeerde staten was goedgekeurd en - evenals thans - nog niet alle gronden door de gemeente in eigendom waren verkregen.

2. Daarbij verwees het college naar de toelichting op het, inmiddels vigerende, bestemmingsplan "De Saller". Hierin staat aangegeven dat de kosten die samenhangen met de aanleg van de rondweg, welke als hoofdontsluiting niet alleen is bedoeld voor de uitbreidingslocatie "De Saller" maar tevens voor de daarna volgende uitbreiding ten noorden van Losser, de keuze van de in de eerste fase te realiseren woningbouw hebben bepaald en dat woningbouw in deze fase kon worden gerealiseerd en ontsloten zonder dat het noodzakelijk was om de rondweg, als hoofdontsluitingsweg, aan te leggen.

3. De planperiode voor de uitbreidingslocatie "De Saller" loopt van 1 januari 1998 tot 1 januari 2008. De eerste fase dient, volgens planning, te zijn gerealiseerd zes jaar na aanvang van de planperiode. Het college is voornemens de rondweg te realiseren in 2004, gelijk met de eerste woningen in de tweede fase van de uitbreidingslocatie wat

- naar de mening van het college - derhalve in overeenstemming is met de in het bestemmingsplan aangegeven fasering.

4. Blijkens de van het college van burgemeester en wethouders ontvangen afschriften van de toelichting op het bestemmingsplan en het overzicht economische haalbaarheid bestemmingsplan "De Saller", zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 15 april 1997 en de, per mei 2002 herziene, exploitatieopzet van het bestemmingsplan "De Saller" is van meet af aan rekening gehouden met realisering van de rondweg in een later stadium. Blijkens de per mei 2002 herziene exploitatieopzet wordt realisering voorzien per 2004.

5. Blijkens de van het college ontvangen afschriften van de programma's van de informatieavonden van 26 en 27 mei 1998 en van 29 en 30 november 1999 is tijdens de

- voor iedere belangstellende toegankelijke - informatieavonden van 26 en 27 mei 1998 ingegaan op de eindsituatie van het bestemmingsplan "De Saller" en de op grond daarvan te realiseren woonwijk.

Tijdens de informatieavonden van 29 en 30 november 1999 is expliciet ingegaan op de aanleg van de toekomstige rondweg, alsmede op de tijdelijke aansluitingen in de tussenperiode tot dat de rondweg gereed is.

Blijkens het afschrift van het verslag inzake de inspraak met betrekking tot het bestemmingsplan is op de informatiebijeenkomst van 29 november 1999 expliciet een vraag gesteld over het gebruik van de gronden van de geplande rondweg, gedurende de termijn dat de rondweg nog niet was gerealiseerd en is, naar aanleiding van een opmerking over de in de grondprijs verrekende kosten van de aanleg van de rondweg, geantwoord dat de aanleg van de rondweg halverwege de planperiode zou plaatsvinden.

6. Gelet op het bovenstaande kan het college in zijn standpunt worden gevolgd dat in de reactie van 27 juli 2001 op de klacht van verzoekers terecht is verwezen naar het feit dat

door de gemeente tijdens de informatieavonden informatie is gegeven over de fasering van de uitbreidingslocatie, waarbij is aangegeven dat de rondweg niet direct zou worden aangelegd.

Het feit dat tijdens de - voor iedere belangstellende toegankelijke - informatieavonden van 26 en 27 mei 1998 primair een algemeen beeld is gegeven van de eindsituatie en niet expliciet is ingegaan op de geplande, gefaseerde aanleg van de rondweg doet hier niets aan af. Van potentiële kopers van een kavel mag verwacht worden dat zij zich, voorafgaande aan de aankoop, op afdoende wijze oriënteren op de feitelijke situatie door kennis te nemen van de relevante stukken en informatie en zich niet uitsluitend baseren op een algemene informatieavond.

De onderzochte gedraging is wat betreft dit klachtonderdeel behoorlijk.

III. Ten aanzien van de afwijzing van het verzoek tot versnelde realisering van de ontsluitingsweg.

1. In reactie op de klacht van verzoekers deelde het college van burgemeester en wethouders mee dat het college voornemens is de rondweg in 2004 te realiseren. Ook in de, per mei 2002 herziene, exploitatieopzet van de uitbreidingslocatie is met de realisering in 2004 rekening gehouden (zie hiervoor, onder II. 4.).

2. Zowel in het op 15 april 1997 vastgestelde overzicht economische haalbaarheid bestemmingsplan "De Saller", als in de toelichting op het bestemmingsplan wordt uitgegaan van uitvoering van de rondweg in één fase. In de, per mei 2002, herziene exploitatieopzet wordt uitgegaan van realisering van de rondweg per 2004. Gelet hierop, en op het feit dat nog niet alle gronden door de gemeente in eigendom zijn verkregen, kon het college het verzoek om de realisering van de rondweg naar voren te schuiven in redelijkheid afwijzen.

Het feit dat inmiddels meer dan de helft van de gronden is verkocht doet daar niets aan af, omdat de grondprijs van de te verkopen kavels in directe relatie staat tot de exploitatieopzet en het versneld realiseren van de rondweg direct nadelige gevolgen heeft voor de totale exploitatieopzet.

De onderzochte gedraging is ook wat dit klachtonderdeel betreft behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het college van burgemeester en wethouders van Losser is niet gegrond.

Onderzoek

Op 30 november 2001 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heren D., R., K., St., Sn. en Ro. te Losser, met een klacht over een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Losser.

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd het college van burgemeester en wethouders verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Vervolgens werden verzoekers in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

Het college van burgemeester en wethouders berichtte dat het verslag hem geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

De reactie van verzoekers gaf aanleiding het verslag aan te vullen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Verzoekers zijn, sedert het voorjaar van 2000, woonachtig in de uitbreidingslocatie "De Saller" te Losser. Bij brief van 13 maart 2001 wendde de heer D., welke brief mede werd ondertekend door de overige verzoekers, zich tot het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Losser.

In zijn brief schreef de heer D. onder meer het volgende:

"Bij de keuze van het perceel bouwgrond hebben we ons laten leiden door de informatie welke wij in de loop van 1998 van de gemeente ontvingen, onder meer op een informatieavond voorafgaand aan de start van de gronduitgifte van de 1e fase van het plan "De Saller". Het betrof mondelinge informatie alsmede informatie in de vorm van brochures, kaarten etc. Van enkele brochures en kaarten zijn kopieën bijgevoegd.

Uit die informatie bleek, dat het gedeelte van de Lutterstraat waar wij nu wonen voor het doorgaande verkeer afgesloten (dus verkeersarm) zou worden. Voor het doorgaande verkeer en de ontsluiting van de wijk De Saller zou een rondweg worden aangelegd (...). Tijdens de infoavond met betrekking tot de 1e fase van het plan "De Saller" werden

tekeningen gepresenteerd waarop de nieuwe rondweg alsmede de afsluiting van de Lutterstraat was aangegeven.

Na de aankoop van de grond, gingen er geruchten, dat de aanleg van de nieuwe rondweg nog vele jaren (mogelijk langer dan 8 jaar) kon duren en dat zolang de Lutterstraat open blijft voor het doorgaande verkeer. Dit werd later door wethouder S. bevestigd.

Dit betekent voor ons, dat wij gedurende die tijd aan een straat wonen met veel lawaai, veroorzaakt door doorgaand- en wijkverkeer alsmede zeer veel lawaai veroorzakend landbouwverkeer. Deze omstandigheden gaan ten koste van ons woongenot. Wij hebben destijds immers voor dit perceel gekozen, omdat wij er de voorkeur aan geven om aan een rustige verkeersarme straat te wonen. Op basis van de gemeentelijke informatie mochten wij ervan uitgaan dat de Lutterstraat reeds bij de realisatie van de 1e fase van het plan de Saller zou worden afgesloten voor het doorgaande verkeer en niet pas na vele jaren. Indien we door de gemeente volledig waren geïnformeerd waren we niet tot de koop van dit perceel overgegaan.

De gemeente Losser heeft ons voor de aankoop van de bouwgrond **niet** geïnformeerd dat de Lutterstraat pas na vele jaren zou worden afgesloten voor het doorgaande verkeer. Bovendien is ons door de gemeente altijd te verstaan gegeven dat de hoge prijs per m2 het gevolg was van de verdiept aan te leggen rondweg. Het moge duidelijk zijn dat de gemeente nu de bouwgrond in 1e fase van "De Saller" geheel of nagenoeg geheel is verkocht al een groot deel van de aanlegkosten in haar bezit heeft.

Meerdere families welke bouwgrond van de gemeente Losser in het plan "De Saller" hebben gekocht voelen zich om dezelfde redenen misleid en benadeeld. Zij hebben deze brief mede ondertekend. Enkelen van hen hebben opgroeiende kinderen en hebben mede om die reden gekozen voor een perceel grond aan een rustige en kindvriendelijke weg. Rustig en kindvriendelijk is de Lutterstraat absoluut niet en bovendien is de weg vanwege het drukke verkeer zeer onveilig voor kinderen.

Voor de families Sn. en R. komt hier nog bij dat tussen de woningen van de beide families thans een weg is aangelegd welke weg nu (en waarschijnlijk tot het moment van de aanleg van de rondweg) gebruikt wordt als ontsluitingsweg van het thans bebouwde deel van de Saller in de richting van de Lutterstraat terwijl de gemeente op tekeningen en tijdens de informatieavond voor de gronduitgifte steeds heeft aangegeven dat op deze plaats slechts een fietspad met aan weerszijden een groenstrook zou komen. Bovendien worden 2 vijvers welke de gemeente nabij hun woningen had gepland niet eerder aangelegd dan na de aanleg van de rondweg. De nu aanwezige ontsluitingsweg geeft net als de Lutterstraat veel overlast tengevolge van het vele verkeer. Wij ondergetekenden voelen ons dan ook ernstig misleid en benadeeld door de gemeente Losser en daarom dienen wij deze klacht in.

Wij ondergetekenden eisen daarom van de gemeente Losser:

A: dat zo spoedig mogelijk (...) de nieuwe rondweg met aftakking naar de Denekamperdijk wordt aangelegd; of:

B: dat in ieder geval de Lutterstraat volgens plan zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval voor eind 2001 wordt afgesloten voor het doorgaande verkeer. Dit kan gerealiseerd worden door alvast een deel van de rondweg (...) aan te leggen;"

2. Op 27 juli 2001 reageerde het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Losser op de brief van verzoekers van 13 maart 2001.

In zijn brief schreef het college onder meer het volgende:

"Ons inziens wordt uw onvrede met name veroorzaakt doordat u uw beeld over de fasering deels baseert op geruchten en een onjuiste interpretatie van de door de gemeente, in algemene zin, verstrekte informatie. In het onderstaande zullen wij kort ingaan op de gang van zaken in de planvorming. Vervolgens wordt puntsgewijs ingegaan op uw brief.

Algemene toelichting planproces bestemmingsplan De Saller

Alvorens tot kaveluitgifte in het noordelijk deel van het bestemmingsplan De Saller kon worden overgegaan, heeft een uitvoerig voorbereidingsproces plaatsgevonden. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan staat uiteraard steeds de eindsituatie centraal.

Een hard uitgangspunt bij de planvoorbereiding van het bestemmingsplan De Saller is steeds geweest dat het deel van de ontsluitingsweg dat in ingraving is geprojecteerd, vanwege zijn verdiepte aanleg met folieconstructies e.d., én de vijverpartijen, vanwege de onderlinge koppelingen en leidingen onder de ontsluitingsweg door, in één uitvoeringsgang aangelegd zouden worden. Dit uitgangspunt is nog steeds van toepassing. Ten aanzien van de fasering is steeds het uitgangspunt geweest dat de ontsluitingsweg en vijverpartijen halverwege de planperiode zouden worden aangelegd. Aanleg hiervan bij de start van het bouwrijp maken van de woongebieden in het noordelijk deel van De Saller was, en is nog steeds, niet mogelijk in verband met grondverwerving en om bestemmingsplantechnische redenen.

Ook in de exploitatieopzetten en grondprijsberekeningen is uitgegaan van aanleg van de ontsluitingsweg en vijverpartijen halverwege de planperiode.

(...)

Ten behoeve van de ontsluiting van de twee "woonlobben" in het noordelijk deel van De Saller is voorzien in een tweetal **tijdelijke** aansluitingen. (...) Zodra de ontsluitingsweg is gerealiseerd kunnen de tijdelijke aansluitingen komen te vervallen.

In het voorjaar van 1998 was het bestemmingsplan formeel nog niet vastgesteld en niet onherroepelijk zodat voor de woongebieden via een artikel 19 WRO procedure werd gegarandeerd dat de voortgang niet zou stagneren. De ontsluitingsweg viel buiten deze procedure.

Op 26 en 27 mei 1998 zijn informatieavonden gehouden. In de inleidingen door o.a. de burgemeester, wethouder S. en de (directeur sector Grondgebied; N.o.), is een algemene toelichting gegeven op de eindsituatie en met name het watersysteem hierin. Ook is aandacht geschonken aan de fasering in de uitvoering. Daarnaast was er veel aandacht voor de kaveluitgifte.

(...)

Op 8 oktober 1998 is de gronduitgifte gestart. Hierbij is aan iedere gegadigde voor een bouwka­vel mondeling een toelichting gegeven over een aantal, voor individuele bouwers, relevante zaken. Zo is aandacht geschonken aan bodemopbouw, eventuele drainage, rioolaansluitingen, afwerkhoogte bouwka­vels. Ook aan de tijdelijke zaken (tijdelijk beeld langs vijverpartijen, tijdelijke ontsluitingen i.v.m. toekomstige aanleg ontsluitingsweg e.d.) is aandacht geschonken.

Op 29 en 30 november 1999 hebben wederom twee informatieavonden plaatsgevonden. Centrale onderwerp was het woonrijp maken van de noordelijke woongebieden. Echter ook aan de fasering van het totale plan De Saller is aandacht geschonken. In het najaar van 2000 is het woonrijp maken van start gegaan. Deze werkzaamheden zullen op korte termijn afgerond worden.

Inhoudelijke behandeling van uw brief

In de tweede alinea refereert u aan de hierboven aangehaalde informatieavonden op 26 en 27 mei 1998. Dit was een algemene informatie avond, bedoeld voor een ieder die belangstelling had (doelgroep was uitdrukkelijk niet alleen de gegadigden voor een bouwka­vel). Gezien de doelgroep ging de informatieverstrekking vooral richting het schetsen van een algemeen beeld van de eindsituatie van het bestemmingsplan De Saller. Ook de uitgereikte brochures en kaartjes e.d. hadden het doel het schetsen van een beeld van de eindsituatie.

Op de informatieavond is echter wel degelijk de fasering van de uitvoering aan de orde gekomen. De (directeur sector Grondgebied; N.o.) is in zijn inleiding t.a.v. het aspect "water", ingegaan op de oude agrarische situatie en daarna op de nieuwe situatie. Hij heeft een toelichting gegeven op het feit dat in de nieuwe situatie is voorzien in verschillende typen waterpartijen welke naast functies op watergebied ook een belangrijke stedenbouwkundige functie hebben en dat deze waterpartijen aanvankelijk als sloot worden aangelegd. Verder is duidelijk de samenhang met de ontsluitingsweg aangegeven.

De burgemeester heeft in zijn inleiding aangegeven dat de totale planperiode 10 tot 15 jaar zou bedragen en dat er na deze fase van kaveluitgifte voorlopig geen nieuwe gronduitgifte in de kern Losser zou plaatsvinden. Bovendien heeft hij aangegeven dat er geen toezeggingen konden worden gedaan over de verdere realisering van het plan. Ergo; ons inziens kan uit de informatie die op deze avond is verstrekt nooit afgeleid worden welk onderdeel van het bestemmingsplan wanneer wordt uitgevoerd. Er kunnen geenszins rechten worden ontleend aan deze informatie.

(...)

In de vierde alinea heeft u het over geruchten over uitvoeringstermijnen die zouden gelden voor de ontsluitingsweg. Het bevreemdt ons dat u zich laat leiden door geruchten. Wethouder S. heeft in deze slechts bevestigd dat de ontsluitingsweg in een later stadium zou worden uitgevoerd. Overigens is op de informatieavonden, eind november 1999, wederom aandacht geschonken aan de uitvoeringstermijn van de ontsluitingsweg. Hier is gezegd dat in de grondprijs van de kavels slechts een klein deel van de kosten van de aanleg van de ontsluitingsweg is verwerkt, waarbij er vanuit is gegaan dat de aanleg van de ontsluitingsweg halverwege de planperiode zal plaatsvinden. Bovendien heeft hij aangegeven dat de aanleg van de vijverpartijen is gekoppeld aan de realisatie van de ontsluitingsweg.

In de exploitatieopzet van De Saller is rekening gehouden met aanleg van de ontsluitingsweg in 2004.

In de vijfde alinea zegt u: "op basis van de gemeentelijke informatie mochten wij ervan uitgaan dat de Lutterstraat reeds bij realisatie van de 1e fase van het plan de Saller zou worden afgesloten voor het doorgaande verkeer en niet pas na vele jaren". In het bovenstaande is reeds aangegeven dat wij van mening zijn dat dit uw (foutieve) interpretatie van algemeen verstrekte informatie is. Er zijn geenszins toezeggingen gedaan over uitvoeringstermijnen van welke voorzieningen in De Saller dan ook.

U zegt dat u niet bent geïnformeerd over het feit dat de Lutterstraat pas na vele jaren zou worden afgesloten voor het doorgaande verkeer. Ons inziens is het voor de hand liggend dat dit samenhangt met de realisatie van de ontsluitingsweg, waarvan bij de kaveluitgifte is aangegeven dat dit niet op korte termijn zou plaatsvinden.

Uw opmerking over de grondprijs in dezelfde alinea is ongefundeerd. Een exploitatieopzet betreft altijd een totale exploitatie van een bestemmingsplan over de gehele looptijd, waarbij alle kosten en inkomsten, meestal afgezet tegen de tijd, in beschouwing worden genomen. Het zal u duidelijk zijn dat in de kavelprijs veel meer kosten zijn opgenomen dan alleen de ontsluitingsweg (planvoorbereiding, grondverwerving, bouw- en woonrijp maken, afvoer afvalwater, enz...) en dat er al veel kosten worden gemaakt voordat de kaveluitgifte een feit is. Over uw beleving van de hoogte van grondprijs gaan wij niet in discussie. Wel

willen wij u wijzen op het feit dat de marktprijzen voor (vrije) bouwkavels hoger liggen.

(...)

Ten aanzien van hetgeen u eist van de gemeente Losser is (...) in het bovenstaande een uitvoerige toelichting gegeven. Om redenen van grondverwerving en bestemmingsplantechnische aspecten is het vooralsnog eenvoudigweg onmogelijk om op korte termijn de ontsluitingsweg aan te leggen. Bovendien is het om technische redenen niet mogelijk om het deel van de ontsluitingsweg dat in ingraving is geprojecteerd, gedeeltelijk aan te leggen of los te zien van de aanleg van de vijverpartijen. Zolang ontsluitingsweg en vijverpartijen niet gereed zijn is het niet mogelijk de Lutterstraat af te sluiten voor het doorgaande verkeer.

(...)

Samenvattend komt het erop neer dat wij van mening zijn dat door ons geenszins verwachtingen zijn gewekt c.q. toezeggingen zijn gedaan over uitvoeringstermijnen van welke voorzieningen in of nabij het bestemmingsplan De Saller dan ook. Wij hebben steeds getracht op het juiste moment de juiste informatie te verstrekken. Wel betreuren wij het feit dat de informatieverstrekking blijkbaar ruimte liet voor eigen interpretaties waardoor er onjuiste verwachtingen zijn ontstaan. Wellicht dat de geplande uitvoering van ontsluitingsweg en vijverpartijen en daarmee de afsluiting van de Lutterstraat halverwege de planperiode (en niet zoals u verwacht aan het eind van de planperiode) enige verlichting in uw onvrede kan brengen.

Een maatregel welke tegemoet komt aan uw argumenten om de Lutterstraat afgesloten te willen hebben is momenteel in voorbereiding. Het betreft het nemen van verkeersbesluiten om voor de gehele woonwijk De Saller (...) een 30 km-zone in te stellen, e.e.a. conform de bedachte eindsituatie. Het besluit hiertoe is onlangs door ons college genomen.

Recentelijk zijn wij gestart met het "Categoriseringsplan Wegen" voor de kern Losser. Het instellen van een 30 km-zone voor De Saller is een onderdeel van dit plan. In het geval mocht blijken dat uit het categoriseringsplan fysieke maatregelen voortvloeien die een gunstige invloed kunnen hebben op uw directe woonomgeving (ten aanzien van de problemen die u ervaart), zijn wij bereid te bekijken of het mogelijk en wenselijk is deze maatregelen in de tijd naar voren te schuiven."

B. Standpunt verzoekerS

Voor het standpunt van verzoekers wordt verwezen naar de klachtformulering onder Klacht.

Ter onderbouwing van het verzoekschrift schreven verzoekers onder meer het volgende:

“Onze bezwaren tegen de reactie van de gemeente zijn:

a) De gemeente schrijft dat op de voorlichtingsavonden aandacht is geschonken aan de fasering van de nieuwbouwwijk "De Saller", aan de eindsituatie en het watersysteem en de kaveluitgifte. Deze onderwerpen zijn inderdaad aan de orde geweest. Er is echter op de door ons bezochte informatieavonden absoluut niet aangegeven dat de ontsluitingsweg pas halverwege de planperiode zou worden aangelegd. Het is wenselijk en in de meeste gevallen ook gebruikelijk dat bij nieuwbouwwijken ontsluitingswegen al in een vroeg stadium worden aangelegd. Indien de gemeente hier om welke reden dan ook niet aan kan voldoen dan lijkt het ons behoorlijk dat gegadigden voor een bouwkel daarover duidelijke, bij voorkeur schriftelijke, informatie ontvangen, zodat bij de keuze voor een bouwkel daar rekening mee kan worden gehouden. Ook bij de gronduitgifte is niet gesproken over de aanleg van de rondweg halverwege de planperiode. Bij de gronduitgifte reageerden gemeentebambtenaren, zeker in een paar gevallen enthousiast op de door ons gemaakte keuzes voor bouwkelven en in een geval op de switch van de keuze voor een kavel aan de toekomstige rondweg naar een kavel aan de Lutterstraat. Over de fasering van de aanleg van de rondweg werd, in tegenstelling tot hetgeen de gemeente schrijft, niet gesproken. Kort samengevat schrijft de gemeente in de reactie dat de gemeente vanaf het begin het voornemen heeft gehad de rondweg en de vijverpartijen halverwege de planperiode zou plaatsvinden. Voor ons was dit niet bekend en allermint vanzelfsprekend. De gemeente heeft ons hierover ten onrechte niet ingelicht.

b) Het gedeelte van de Lutterstraat tussen de Denekamperdijk en de toekomstige aansluiting van de rondweg wordt nu tijdelijk gebruikt als ontsluitingsweg voor het reeds bebouwde deel van De Saller. Tevens wordt de weg gebruikt voor het doorgaand verkeer. Ook wordt de weg intensief gebruikt door zwaar landbouwverkeer. Dit weggedeelte is daarvoor niet geschikt. De rijbaan is ongeveer 4 meter breed en aan weerszijden staan woningen. Het weggedeelte is slechts geschikt voor wijkverkeer. Dit blijkt ook uit de voorgenomen maatregel van de gemeente om hier een 30 km-zone in te stellen, conform de geplande eindsituatie. Dit weggedeelte is niet verdiept aangelegd en is niet voorzien van geluidswallen. Deze voorzieningen zullen wel worden toegepast bij de nog aan te leggen rondweg.

c) De 30 km-zone zal de hoeveelheid verkeer op de Lutterstraat niet verminderen. Ook zal dit nauwelijks invloed hebben op de snelheid van voertuigen. Voor veel landbouwvoertuigen is de maximumsnelheid 16 km/u. Veel van deze voertuigen rijden nu ook met een veel hogere snelheid over de Lutterstraat, terwijl de nu geldende maximumsnelheid van 50 km/u voor andere motorvoertuigen ook vaak ruim wordt overschreden.

d) Gelet op het vorenstaande is het niet reëel dat de aanleg van de rondweg of in ieder geval een deel daarvan nog langer wordt uitgesteld. Van belang hierbij is het gegeven dat nu al ongeveer 50% van de gehele wijk De Saller is bebouwd. Wat bebouwing betreft was

dus in de eerste helft van dit jaar het door de gemeente genoemde tijdstip "halverwege de planperiode" al aangekomen.

e) De gemeente schrijft dat in de exploitatieopzet van De Saller rekening is gehouden met de aanleg van de ontsluitingsweg in 2004. Hier wordt de suggestie gewekt dat de aanleg dan ook inderdaad zal worden gerealiseerd. Dat dit allerm minst zeker is mogen we afleiden uit een bericht in het dagblad "De Twentsche Courant Tubantia" van 6 augustus 2001. (Een week nadat de reactie van de gemeente bij ons in de bus viel) Dit bericht begint met de tekst "De rondweg langs de nieuwe wijk "De Saller" laat zeker nog enkele jaren op zich wachten. Wethouder S. wil zich niet op een aantal jaren vastpinnen". Een kopie van het hele bericht wordt als bijlage bijgevoegd."

C. Standpunt college van burgemeester en wethouders

1. In reactie op de klacht van verzoekers liet het college de Nationale ombudsman op 8 februari 2002 onder meer het volgende weten:

"1. Tijdens de informatieavonden is van de zijde van de gemeente aandacht gegeven aan de fasering. Daarbij is aangegeven dat de weg, die overigens qua dimensionering niet alleen bedoeld is voor "De Saller" maar ook voor de daarna volgende uitbreiding aan de noordzijde van Losser, niet direct wordt aangelegd. Op dat moment was namelijk het op deze weg betrekking hebbende bestemmingsplandeel nog niet goedgekeurd, terwijl ook de benodigde gronden nog niet konden worden verworven. Dit is ook medegedeeld als reden van de fasering van het plan. Overigens zijn ook thans alle voor deze weg benodigde percelen nog geen gemeente eigendom.

Als ander informatief gegeven vermelden wij dat onder 1.4 van de toelichting van bestemmingsplan "De Saller" reeds het volgende is vermeld: "Verder hebben de kosten die samenhangen met de aanleg van de hoofdontsluitingsweg (structuurweg) de keuze van de in de eerste fase te realiseren woningbouw bepaald. De thans als woongebied aangegeven gronden kunnen worden gerealiseerd en ontsloten zonder dat het noodzakelijk is dat de hoofdontsluitingsweg wordt aangelegd".

2. De planperiode loopt van 1 januari 1998 tot 1 januari 2008. Het hiervoor gedetailleerd aangegeven woongebied is volgens het bestemmingsplan bedoeld voor 6 jaar, derhalve tot 1 januari 2004. Realisering van de weg in 2004, gelijk met de eerste woningen in de tweede fase, ligt in ons voornemen en is derhalve conform de in het bestemmingsplan reeds aangegeven fasering.

3. De in het krantenartikel van augustus 2001 genoemde termijn van "enkele jaren" is gezien het bovenstaande juist.

4. Het gedeelte van de Lutterstraat waaraan de brievenbode wonen is in tegenstelling tot wat zij schrijven geen 4 meter breed, doch ruim 5 meter en aan één zijde voorzien van een

voetpad. Voor een woonwijkje van circa 200 woningen derhalve geschikt als ontsluiting, zeker als tijdelijke voorziening.

(...)

6. Met betrekking tot uw verzoek om aan te geven wanneer wij het wenselijk vinden om de burger over de fasering van een plan te informeren, verwijzen wij naar hetgeen over de fasering in het bestemmingsplan is gezegd. Verder gedetailleerde informatie kan immers eerst worden verstrekt zodra duidelijkheid bestaat over de grondverwerving.

Samenvattend berichten wij u dat wij geen van de onderdelen van de klacht gegrond achten.”

D. Reactie verzoekerS

In reactie op het standpunt van het college van burgemeester en wethouders deelde de heer D., mede namens de overige verzoekers, op 28 februari 2002 onder meer het volgende mee:

“Wij zijn van mening dat de gemeente ons met deze reactie “aan het lijntje houdt” door steeds maar weer te beweren dat de gemeente vooraf voldoende informatie heeft gegeven.

Wij hebben zoals wij in onze klacht hebben aangegeven allen ervaren dat dit niet het geval is geweest.

(...)

De gemeente wekt de suggestie dat de rondweg in 2004 wordt aangelegd door het voornemen daartoe uit te spreken. De gemeente doet hier echter geen harde uitspraken over. Wij zijn van mening dat de weg al aangelegd had moeten zijn. Nu dit nog niet het geval is moet hier zo snel mogelijk worden begonnen.

Dat de gemeente alle grond nog niet in eigendom heeft is geen argument. Wij hebben een redelijk alternatief voorgesteld. Voor zover bekend is de hiervoor benodigde grond in het bezit van de gemeente.”

E. Nadere reactie college van burgemeester en wethouders

1. Naar aanleiding van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders en de daarop door verzoekers gegeven reactie heeft de Nationale ombudsman het college op 12 juni 2002 verzocht afschriften toe te sturen van de passages in de toelichting op het bestemmingsplan “De Saller” die betrekking hebben op de aanleg van de hoofdontsluitingsweg.

Daarnaast is het college verzocht afschriften toe te sturen van de eerste en laatste geactualiseerde exploitatieopzet van het bouwplan en - voor zover mogelijk - van de verslagen van de in mei 1998 en november 1999 gehouden informatiebijeenkomsten.

De gevraagde informatie is op 24 juni 2002 ontvangen.

2. In de toelichting op het bestemmingsplan staat in paragraaf 1.4. onder andere opgenomen dat het voorliggende bestemmingsplan deels als een globaal en deels als een gedetailleerd plan is opgesteld. In het gedetailleerde plandeel is de bouwcapaciteit voor zes jaar opgenomen. Tevens staat aangegeven dat de kosten die samenhangen met de aanleg van de hoofdontsluitingsweg de keuze van de in de eerste fase te realiseren woningbouw hebben bepaald, aangezien de in de eerste fase als woongebied aangegeven gronden kunnen worden gerealiseerd en ontsloten zonder dat het noodzakelijk is dat de hoofdontsluitingsweg wordt aangelegd en de investeringen verbonden aan deze weg op deze manier naar een zo laat mogelijk tijdstip worden geschoven.

In paragraaf 2.3. van de toelichting wordt nader ingegaan op de ontsluiting van het woongebied en de keuze voor de, enigszins verdiepte, aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Oldenzaalsestraat en de Lutterstraat.

3. Uit het door het college op 15 april 1997 vastgestelde overzicht economische haalbaarheid van het bestemmingsplan "De Saller" en de daarbij behorende bijlagen, blijkt dat in deze opzet rekening is gehouden met de realisering van de rondweg. Van de geraamde kosten wordt, blijkens het overzicht, bijna 63% ten laste gebracht van de algemene dienst van de gemeente.

In de notitie 'Fasering, planopzet en plancapaciteit Losser-Noord' van 26 november 1996, welke notitie mede als basis heeft gediend voor de beoordeling van de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan, staat opgenomen dat het plangebied kan worden opgedeeld in vier gebieden waarbij wordt voorgesteld twee gebieden gedetailleerd in het bestemmingsplan uit te werken. Deze keuze is, blijkens de notitie, mede gebaseerd op een zo laat mogelijke aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg, waardoor kosten worden 'weggedrukt' in de tijd.

4. Uit de in mei 2002 geactualiseerde exploitatieopzet van het bestemmingsplan "De Saller" blijkt dat voor de aanleg van rotondes en de rondweg voor het jaar 2002 rekening wordt gehouden met een investering van ruim 11 % en voor het jaar 2004 met een investering van de overige ruim 88 %.

5. Tevens zijn van het college afschriften ontvangen van de programma's van de informatieavonden van 26 en 27 mei 1998 en van 29 en 30 november 1999. Blijkens deze afschriften is tijdens de informatieavonden onder andere ingegaan op de exploitatieopzet en planologische kenmerken van het plan, alsmede de verkeerstechnische zaken. Blijkens

de meegestuurde conceptteksten van de toelichting, zoals die op de informatieavonden door de betrokken wethouder en de directeur grondgebied is gegeven, alsmede het toegestuurde beknopte verslag van de informatieavond van 30 november 1999 is door de wethouder nader ingegaan op de toekomstige rondweg, alsmede de tijdelijke aansluitingen in de tussenperiode tot dat de rondweg gereed is.

De directeur grondgebied deelde ten aanzien van de hoofdontsluiting mee dat deze in de eindfase via een verdiepte rondweg zal plaatsvinden. Tevens is door de directeur ingegaan op de tijdelijke ontsluiting van de zuidelijke helft van het plan en de "lusvormige woonwijk" aan de Lutterstraat en deelde hij ten aanzien van de uitvoering van de vijvers mee dat de definitieve aanleg daarvan gekoppeld is aan de aanleg van de rondweg en de woonwijken die in het volgende stadium worden aangelegd. Als redenen daarvoor werden onder andere aangevoerd de onthouding van goedkeuring aan een deel van het plan door het college van gedeputeerde staten en het feit dat nog niet alle gronden door de gemeente waren verworven.

6. Blijkens een afschrift van het verslag van 1 december 1999, inzake de inspraak omtrent het noordelijk deel van het bestemmingsplan "De Saller", zijn op de informatieavonden van 29 en 30 november 1999 twee tekeningen gepresenteerd, waarop onder andere de toekomstige rondweg, alsmede de tijdelijke aansluitingen in de tussenperiode tot dat de rondweg gereed is, waren aangegeven.

Tijdens de informatieavond van 29 november 1999, waarbij circa 90 belanghebbenden aanwezig waren, is - blijkens het verslag - gevraagd wat er met de ondergrond van de toekomstige rondweg gebeurt, zolang deze nog niet is gerealiseerd. Daarnaast is er een opmerking geplaatst over de grondprijs in relatie tot het uitstel van de aanleg van de rondweg. In reactie op laatstgenoemde vraag is door de directeur grondgebied geantwoord dat in de grondprijs van de te verkopen kavels slechts een heel klein deel van de kosten van de aanleg van de rondweg zit verwerkt, waarbij er reeds van is uitgegaan dat de aanleg van de rondweg halverwege de planperiode zou plaatsvinden.

F. Nadere reactie VERZOEKERS

In reactie op het verslag van bevindingen stelden verzoekers dat uit het programma en de daarbij behorende tekst van de informatieavonden van 26 en 27 mei 1998 niet blijkt dat op deze avonden informatie is gegeven over de fasering van de aanleg van de rondweg en de waterpartijen.

Uit het programma en de daarbij behorende tekst blijkt dat tijdens de informatieavonden van 29 en 30 november 1999 wel op de fasering is ingegaan doch op dat moment waren de kavels reeds door verzoekers gekocht en de daarop te realiseren woningen bijna of geheel gerealiseerd.

Achtergrond