

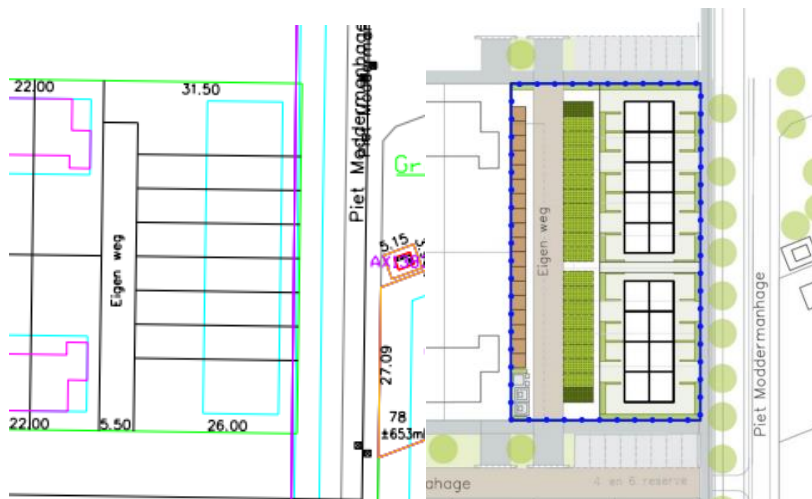
Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2b'

Het plan lag van 17 maart 2022 tot en met 27 april 2022 ter inzage voor zienswijzen. Op 11 april 2022 is door [indieners] tijdig een zienswijze ingediend. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze en een reactie op de zienswijze.

1. [Indieners] geven dat ze een kavel gekocht hebben ten oosten waarvan 8 sociale huurwoningen voorzien waren. [Indieners] stellen dat de gemeente heeft aangegeven dat er tussen de achterzijde van hun woning en de voorzijde van de sociale huurwoningen een fietspad, een groenstrook en een voetpad komt. Aan de voorzijde zou volgens [indieners] geen straat komen waardoor de meeste activiteit aan de achterzijde van de woningen plaats zou vinden.

Gemeentelijke reactie

De vormgeving van de strook tussen het eigendom van indieners en de Startblock-woningen is niet aangepast ten opzichte van het matenplan zoals dat bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is voorzien (zie: figuur 1).



Matenplan 2021

Matenplan 2022

Figuur 1

Dit betekent (gezien vanuit de achterzijde van kavel Wies Kreukniethage 5) eerst de bestaande weg (Piet Moddermanhage), een groenstrook en een voetpad. De startblockwoningen hebben geen achtertuinen. Het is dus aannemelijk dat er in het nieuwe plan iets meer activiteit aan de zijde van het perceel van [indieners] is. Dit zal echter het woongenot op het perceel van [indieners] niet onevenredig schaden.

2. [Indieners] wijzen op de toegenomen verkeersdruk. Ook menen [indieners] dat de doelgroep voor de Startblockwoningen (jongvolwassenen, zonder kinderen) wat betreft rijstijl minder rekening zouden houden met kinderen dan de beoogde doelgroep van reguliere grondgebonden sociale rijwoningen.

Gemeentelijke reactie

De verkeersstructuur kan de toevoeging van tien woningen ter plaatse goed afhandelen. Aan de westzijde van de Startblockwoningen (achterzijde gezien vanuit het perceel van [indieners]) komt een doorgaande eigen weg van Mercatus. In het oorspronkelijke plan was dit een doodlopende weg. Deze aanpassing draagt bij aan een veiligere situatie. Keren op de weg zal minder vaak voorkomen en de verkeersdruk wordt over twee wegen (Boelenshage en Hellinghage) verdeeld.

In de strook langs de nieuwe weg zijn 18 parkeerplaatsen op eigen terrein van Mercatus voorzien. In paragraaf 3.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgelegd dat er voldoende parkeerplekken (op eigen terrein en in de openbare ruimte) zijn om aan de parkeerbehoefte te voldoen. De parkeernorm voor de Startblockwoningen is overigens gelijk aan de die van reguliere grondgebonden sociale huur. Wij hebben geen aanleiding om aan te nemen dat de rijstijl van huurders van Startblockwoningen zodanig is dat er een onaanvaardbare situatie ontstaat.

3. [Indieners] geven aan dat vanwege het ontwerp van de Startblockwoningen, met een woonkamer op de eerste verdieping, een aanzienlijke aantasting is van hun privacy. Verder geven indieners aan dat de Startblockwoningen dichter op hun perceel gebouwd worden en dat dit ten koste gaat van hun woongenot. [Indieners] geven aan dat de Startblockwoningen hoger worden dan reguliere grondgebonden bewoning en dat dit ten koste gaat van de bezonning in hun achtertuin.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat Startblockwoningen een woonkamer hebben op de eerste verdieping. Het geldende uitwerkingsplan sluit echter ook niet uit dat er ter plaatse van het bouwvlak woningen gebouwd worden met een woonkamer op de eerste verdieping. De gemeente erkent dat het aannemelijk is dat er in de nieuwe situatie waarschijnlijk meer activiteit is op de eerste verdieping. In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte staat een bomenrij langs het pad getekend. Als deze worden aangelegd, zal dit de inkijk in de tuin beperken. In het algemeen geldt dat voor wonen in een verstedelijkte omgeving enige mate van geluidhinder en een zekere mate van inbreuk op de privacy acceptabel is (zie ook een uitspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:2970, r.o. 3.2). In een stedelijke omgeving ligt aaneengesloten of dicht op elkaar bouwen en daardoor inkijk in tuinen of woningen in de lijn der verwachting. Gewogen tegen de bijdrage die het plan levert aan het oplossen van de woningnood wegen wij dat volkshuisvestelijk belang zwaarder dan de beperkte aantasting van de privacy op het perceel van [indieners]. Het woongenot van [indieners] wordt niet op een onevenredige wijze aangetast.

In het nieuwe bestemmingsplan ligt het bouwvlak op exact dezelfde plek als in het nu geldende uitwerkingsplan (figuur 2). De afstand van het perceel van [indieners] tot de bouwmogelijkheid is ca. 16m. Omdat het bouwvlak iets dieper is dan de voetprint van de Startblockwoningen komt de gevel van de nieuw te bouwen Startblockwoningen in de praktijk zelfs iets verder van het perceel van indieners dan de oorspronkelijk voorziene rijwoningen (zie: figuur 1).



Figuur 2

Wat betreft bezonning geldt dat het al geldende uitwerkingsplan ter plaatse al een bouwhoogte van maximaal 12m en een goothoogte van maximaal 6,5m toestaat. In het nieuwe plan is respectievelijk 12m en 7m. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt dus niet verhoogd. Dit betekent dat de bezonningssituatie door het plan niet verslechterd ten opzichte van wat al bij recht is toegestaan. De invloed van de iets verhoogde maximaal toegestane goothoogte is verwaarloosbaar. De verhoogde maximale goothoogte leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woongenot van [indieners].

4. [Indieners] wijzen op het gebruik van oude informatie in de ruimtelijke onderbouwing en geven aan dat de raad hier mogelijk mee misleid wordt.

Gemeentelijke reactie

Het aantal woning in het geldende uitwerkingsplan is gemaximeerd op 150. In het bij dit plan opgenomen matenplan (niet bindend) was uitgegaan van 147 woningen. Om de 10 extra woningen te kunnen realiseren moet het maximaal toegestane aantal woningen uitgebreid worden. Er is voor gekozen het nieuwe maximaal toegestane aantal woningen op 159 te zetten. Deze ruimte is in voorliggend plan onderbouwd. Voorliggend plan is (behalve het aantal woningen, de goothoogte en de bergingen) exact gelijk aan het al geldende uitwerkingsplan. Omwille van efficiency is gekozen de onderbouwing van het in 2021 vastgestelde plan zo veel als mogelijk intact te laten. Een aantal van de door [indieners] aangehaalde punten hadden echter beter opgeschreven moeten worden. Wij passen de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aan wat betreft het opnemen van een actuele luchtfoto van het gebied en het actualiseren van de situatie wat betreft school en supermarkt.

5. Indieners geven aan dat ander locaties geschikter zouden zijn geweest voor de realisatie van Startblockwoningen. [Indieners] noemen de locatie naast de supermarkt en fase 3a.

Gemeentelijke reactie

Mercatus is verantwoordelijk voor het voorzien in voldoende sociale huurwoningen. De betreffende locatie was al bij Mercatus in beeld voor de realisatie van sociale huurwoningen. Toen het plan werd aangepast hebben wij beoordeeld of het plan wenselijk en uitvoerbaar is op de aangevraagde locatie. De gemeente is van mening dat dit het geval is. Realisatie op andere plekken is nu niet opportuun. Voor de locatie naast de supermarkt omdat de gronden ofwel al verkocht of onder optie zijn. Voor fase 3a geldt dat realisatie langer zou duren dan op de voorliggende locatie. Bovendien is de locatie niet in handen van de gemeente maar van een projectontwikkelaar.