

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan De Berghorst

Bestemmingsplan

Vanaf 4 november 2010 heeft het bestemmingsplan De Berghorst als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. provincie Overijssel;
2. De heer Albers, Wierdenseweg 10, 7468 PZ Enter, IN2010-14740, 15 december 2010.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen verder aan de wettelijke vereisten, en zijn derhalve ontvankelijk

De (ontvankelijke) zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

1. Provincie Overijssel

Zienswijze

- a. De provincie kan niet instemmen met een toename van 16 woningen binnen het plangebied De Berghorst. De toename past niet binnen de Prestatieafspraken Wonen en de door de gemeente vastgestelde Woonvisie.

Beantwoording

- a. De plancapaciteit is van 83 naar 99 woningen toegenomen. Op dit moment (februari 2011) zijn de provincie en de gemeente nog in overleg hoe dit opgelost kan worden. De verwachting is om er op korte termijn uit te komen.

Conclusie

De zienswijze van de provincie is gegrond.

2. De heer Albers, Wierdenseweg 10, 7468 PZ Enter

Zienswijze

- a. Rooilijn van de woningen Wierdenseweg 12 aanpassen zodat er een evenwichtig geheel vormen met de aanwezige hoofdmassa (woning Wierdenseweg 14 en garage Wierdenseweg 10). De huidige bouwblokken voor de Wierdenseweg 12 steken te ver naar achteren waardoor er een negatief gevolg voor de beleving op het perceel Wierdenseweg 10.
- b. Aan de achterzijde van het perceel Wierdenseweg 10 is een bouwstrook gelegen. In het verkavelingsplan is opgenomen hoe de toekomstige woningen zijn geprojecteerd. Echter dit is niet vertaald in de regels en de plankaart. De heer Albers stelt voor om per woning een bouwblok op te nemen. Daarnaast biedt artikel 6.2.1 onder b van de regels de mogelijkheid om 6 aaneen te bouwen woningen te realiseren. Dit komt niet overeen met het verkavelingsplan.
- c. Het perceel van de heer Albers grenst in de nieuwe situatie aan vier andere percelen. Tussen het perceel van de heer Albers en de nieuwe bewoners komen erfafscheidingen. Om te voorkomen dat er een ratjetoe aan erfafscheidingen wil de heer Albers dat de gemeente een beschrijving van deze erfafscheiding opneemt. En er zorgt voor draagt dat de nieuwe eigenaren voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden deze erfafscheiding plaatsen.
- d. De EPC –norm is per 1 januari 2011 verlaagd worden van 0,6 naar 0,4. Dit betekent een ander manier van ontwerpen en bouwen.

Beantwoording

- a. Op 6 maart 2008 heeft u besloten om medewerking te verlenen aan twee woningen op het perceel Wierdenseweg 12 in Enter. Voorwaarde was dat de voorgevel van de woningen op dezelfde lijn liggen als de woning Wierdenseweg 14 en de garage van de woning Wierdenseweg 10. De voorgevels van de gewenste woningen komen niet voor deze lijn te liggen. Hierover heeft voor de besluitvorming overleg plaats gevonden met de stedenbouwkundige. De initiatiefnemers hebben inmiddels de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Daarbij zijn zij uitgegaan van deze situering.
- b. Achter het perceel Wierdenseweg 10 komen nieuwe vrijstaande woningen, waarvan er 5 grenzen aan het perceel van de heer Albers. In het bestemmingplan is 1 bouwstrook opgenomen voor alle vrijstaande woningen. Op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk om binnen deze bouwstrook vrijstaande en halfvrijstaande woningen te realiseren. De heer Albers merkt terecht op dat het mogelijk is om meer woningen te bouwen dan het verkavelingsplan aangeeft. Om er voor te zorgen dat het aantal woningen niet meer is dan op het verkavelingsplan is aangegeven het maximale aantal te bouwen woningen op de plankaart van het bestemmingsplan opnemen. Voor de bouwstrook achter de woning van de heer Albers zou dat zijn 7 woningen. Hierdoor behoud een ontwerper dezelfde ruimte (als het ontwerpbestemmingsplan geeft) om een goed plan te maken. De heer Albers merkt ook terecht op dat er een afwijking van de bouwregels is opgenomen die het mogelijk maakt om meerdere woningen (maximaal 6) te realiseren. Deze bepaling (artikel 6.4 onder a) wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Daar waar binnen het plangebied een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen is het mogelijk om het plan te wijzigen naar een ander type woning.
- c. In het bestemmingsplan bepaald de gemeente hoe hoog een erfafscheiding mag zijn, niet hoe deze eruit moet komen te zien. Ook in het beeldkwaliteitplan wordt niets geregeld voor eigenaren die met hun tuinen aan elkaar grenzen. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaren om zelf de erfafscheidingen te regelen.
- d. Met ingang van januari 2011 zal de EPC (woonfunctie) worden aangescherpt van 0,8 naar 0,6. Deze aanscherping zal plaatsvinden met behoud van de huidige berekeningsmethode. Momenteel zijn er al signalen dat de berekeningsmethode wordt aangepast. Met de huidige berekeningsmethode is het namelijk niet mogelijk om op een EPC van 0 uit te komen. Het is daarom nu nog niet mogelijk verder te kijken dan de komende aanscherping. De energiezuinigheid van gebouwen moet aanzienlijk worden verbeterd. Deze verbetering is op een tweetal manieren te behalen. Ten eerste kan de isolatiewaarde van de thermische schil worden verbeterd. Hierdoor vindt er minder warmteverlies plaats. Dit betekent concreet dat de isolatie dikker wordt of overgeschakeld moet worden naar een duurder materiaal (betere materiaaleigenschappen). Als tweede mogelijkheid wordt er gekeken naar installatietechnische oplossingen om energie te besparen. Te denken valt dan aan warmteterugwinning, warmtepompen voor verwarming of alternatieve energiebronnen. Om aan deze eisen te voldoen zal tijdens het ontwerp van de woning rekening gehouden moeten worden met de energiezuinigheid en de daar aan gekoppelde EPC eis. Om aan deze eis te voldoen moet dus een balans worden gezocht in isolatie en installatie. Het bestemmingsplan kan in deze een belemmerende factor zijn als het gaat om duurzaam en energiezuinig bouwen. Door steeds dikkere wanden en de minimale afmetingen van ruimtes kan het lastig zijn om alle ruimtes in het ontwerp in te passen en binnen het bouwblok te blijven (woningen worden groter). Door het toepassen van andere gevelmaterialen kunnen er dunnere constructies worden gerealiseerd. Dit heeft een invloed op de verschijning en uitstraling van de woning. De grote vraag is of dit positieve of negatieve ontwikkelingen zijn. De punten die iDX aangeeft zijn voornamelijk aandachtspunten voor het ontwerp van een woning.

Conclusie

Gedeeltelijk wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de heer Albers. In het bouwblok achter zijn perceel zal het maximaal aantal woningen worden opgenomen. Op die manier kunnen niet meer woningen worden gerealiseerd dan aangegeven is in het verkavelingsplan. Ook zal artikel 6.2.1 onder b (maximaal 6 aaneen te bouwen woningen zijn toegestaan) uit de regels worden verwijderd. De overige opmerkingen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De zienswijze van de heer Albers gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.