



RAADSBESLUIT

Nr.: Raad2010255

Besluit van de gemeenteraad van Wierden over het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Zuidbroek, 1^e partiële herziening 2010".

De raad, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 oktober 2010.

Besluit

- in te stemmen met de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Zuidbroek, 1^e partiële herziening 2010", welke notitie deel uit maakt van dit besluit;
- Het bestemmingsplan "Zuidbroek, 1^e partiële herziening 2010" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2010000028-0003.
- Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 9 november 2010.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is for drs. W.H.J. Wienk and the signature on the right is for ing. J.H.M. Robben. The signature for Robben includes the initials 'JR' written in the center.

drs. W.H.J. Wienk

ing. J.H.M. Robben

GEMEENTE WIERDEN

Aan de raad

Wierden, 5 oktober 2010

Agendapunt:

Nummer: 255

Onderwerp: Voorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zuidbroek, 1^e partiële herziening 2010

Samenvatting

Het bestemmingsplan maakt de bouw van in totaal 20 rijenwoningen aan de Waterdam in Zuidbroek planologisch-juridisch mogelijk.

Aanleiding

De combinatie "Beter Wonen met Nijhuis V.O.F." ziet door marktomstandigheden geen kans de in Zuidbroek aan de Waterdam geplande 14 2[^]1-kapwoningen te verkopen. Zij heeft daarom gevraagd medewerking te verlenen aan een plan waarin rijenwoningen worden ontwikkeld.

Op dinsdag 14 september jl. heeft de raad besloten het hiervoor opgestelde bestemmingsplan Zuidbroek, 1^e partiële herziening 2010 voor 21 rijenwoningen (vooralsnog) niet vast te stellen omdat er verschillende zienswijzen zijn ingediend door omwonenden. Door de raad is een motie aangenomen waarin bepaald is dat een definitieve beslissing over het bestemmingsplan pas genomen wordt, als met de betrokken partijen in overleg is getreden. Dit overleg heeft op 29 september 2010 plaatsgevonden.

Doelstelling

De bouw van 20 rijenwoningen aan de Waterdam planologisch-juridisch mogelijk maken.

Informatie (meningsvorming)

Samenvatting overleg omwonenden

Op 29 september jl. heeft overleg plaatsgevonden tussen de omwonenden, wethouder Broeze en de ontwikkelaars. Als bijlage is een gespreksverslag opgenomen. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden heeft Beter Wonen-Nijhuis in het overleg van 29 september jl. voorgesteld om het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen:

- de rijenwoningen worden verder van de omliggende woningen gebouwd (op zelfde afstand als de oorspronkelijk geplande 2[^]1 kappers);
- aan de oostzijde wordt het aantal rijenwoningen teruggebracht van 10 naar 9 woningen (een rij van 5 woningen en een rij van 4 woningen. Hierdoor wordt meer doorzicht gecreëerd voor de omwonenden en wordt het aantal rijenwoningen beperkt tot 20 woningen;

- de toegankelijkheid van de achtertuinen wordt anders vormgegeven, waardoor ter plaatse van de verkochte woningen aan de Waterpoort geen achterpad gerealiseerd wordt.

De omwonenden blijven van mening dat de voorgestelde wijzigingen onvoldoende tegemoet komen aan hun bezwaren. De bewoners van de Waterpoort 30, 32 en 34 stellen zelfs een aantal nieuwe eisen, waaraan redelijkerwijs niet tegemoet gekomen kan worden. Helaas moet dan ook geconcludeerd worden dat het overleg uiteindelijk niet tot volledige overeenstemming heeft geleid. Vervolgoverleg lijkt mede gezien de (nieuwe) eisen weinig zinvol. Als bijlage is een reactienota opgenomen waarin de bezwaren en eisen van de omwonenden zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Standpunt college

Door het voorstel van Nijhuis – Beter Wonen wordt op een aantal punten tegemoet gekomen aan de bezwaren van de omwonenden. Wij zien dit voorstel daarom als een goed compromis. Samenvattend vinden wij dat er een goed bestemmingsplan voorligt dat voldoende stedenbouwkundige kwaliteit genereert en inspeelt op de actuele woningmarktsituatie. Hierdoor wordt voorkomen dat gebouwd wordt voor leegstand.

Wij begrijpen dat de omwonenden een voorkeur hebben voor de bouw van 2[^]1 kapwoningen aan de Waterdam. Wij zijn echter ook van mening dat de omwonenden door het nieuwe plan niet op onevenredige in hun belangen geschaad worden. Daarnaast mag niet onvermeld blijven dat Beter Wonen en Nijhuis hun goede wil hebben getoond door hun plannen te wijzigen waardoor aan een deel van de bezwaren van de omwonenden tegemoet is gekomen.

Verder merken wij op dat ruimtelijke planvorming geen statisch gegeven is en soms betekent dat er snel ingespeeld moet worden op nieuwe marktomstandigheden. Voorliggend plan is hier een goed voorbeeld van. Niet instemmen met dit bestemmingsplan zorgt er vrijwel zeker voor dat dit deel van Zuidbroek voorlopig niet ontwikkeld zal worden. Wij vinden dit een zeer onwenselijk vooruitzicht. Daarom is besloten het voorstel van Beter Wonen – Nijhuis over te nemen en het bestemmingsplan te wijzigen en voor vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Waar is een spoedige beslissing gewenst?

Voor de rijenwoningen in het plangebied is op grond van de tijdelijke stimuleringsregeling woningbouw (3^e tranche) per woning 4.000,- euro subsidie ontvangen van het ministerie van VROM. Dit bedrag wordt door de provincie verhoogd met nog eens 5.000,- euro per woning. Aan deze subsidie is als voorwaarde gesteld dat de bouw van de woning voor 1 januari 2011 gestart moet zijn. Dit betekent dat alleen gebruik gemaakt kan worden van de subsidie als het bestemmingsplan vóór 1 januari 2011 rechtskracht heeft en de bouwvergunning verleend is.

De enige mogelijkheid om de bouwvergunningen voor 1 januari 2011 te kunnen verlenen is het behandelen van het bestemmingsplan in de gecombineerde inforonde (d.d. 19 oktober as.) en uiterlijk 9 november as. het bestemmingsplan te laten vaststellen door de raad. Later vaststellen is geen optie, aangezien het bestemmingsplan pas rechtskracht krijgt na de ter inzage termijn van 6 weken en de bouwvergunning dan pas verleend kan worden. Beslissen over het bestemmingsplan na 9 november heeft tot gevolg dat de subsidie van 180.000,- euro niet uitgekeerd zal worden.

Veranderde marktomstandigheden

Ten tijde van de prestatieafspraken die de gemeente in 2006 met de provincie Overijssel heeft gesloten over woningbouw was er nog sprake van een groeiambitie voor de gemeente Wierden naar 25.000 inwoners. Woningbouwprojecten zoals bijvoorbeeld Zuidbroek in Wierden en de Berghorst in Enter zijn opgepakt om deze ambitie waar te maken.

Door de recente demografische ontwikkelingen en de economische crisis geven de landelijke woningbouwrapportages aan dat ook de provincie Overijssel op termijn niet aan enige krimp van de woningmarkt ontkomt. Verder ingezoomd blijkt dat binnen de gemeente Wierden ook niet aan deze ontwikkelingen ontkomt. In de nieuwe prestatieafspraken over woningbouw die op 28 januari 2010 door gemeente en provincie Overijssel zijn ondertekend, is de groeiambitie daarom bijgesteld. Deze bijstelling is doorvertaald in de gemeentelijke Woonvisie die onlangs is vastgesteld door de raad.

Uit het woonwensenonderzoek, dat voorafging aan het opstellen van de nieuwe Woonvisie, blijkt dat er in vergelijking met het verleden momenteel met name vraag is naar woningen voor senioren en starters. Deze verschuivingen zijn logisch in het licht van de samenstelling van de Wierdense woningmarkt (80% van de woningvoorraad is eigen woningbezit en 80% daarvan bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen) en het huidige moeilijke economische klimaat. Het aantal tweekappers dat in de geldende bestemmingsplannen is opgenomen strookt daarom niet meer met de vraag. Zeker niet wanneer we dit afzetten tegen het aanbod van dit type woning vanuit de bestaande woningvoorraad.

Dit is bijvoorbeeld ook de reden dat het woningbouwprogramma in de Berghorst opnieuw tegen het licht wordt gehouden. Omdat hier nog geen bestemmingsplan voor is vastgesteld, kan het conceptplan op voorhand nog worden aangepast. Voor Zuidbroek ligt dit anders, omdat hiervoor enkele jaren geleden al een bestemmingsplan is vastgesteld. Om een gevarieerd woningaanbod te houden, blijven er zeker tweekappers in Zuidbroek gebouwd worden. Maar tevens zullen wij goed moeten kijken of er ruimte is om in te spelen op de veranderende woningvraag voor de komende jaren. Het bestemmingsplan wat nu voorligt is daar een voorbeeld van.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijze zijn samengevat en beantwoord in de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zuidbroek, 1^e partiële herziening 2010", welke notitie deel uit maakt van dit besluit;

Exploitatieplan

Voor het plangebied hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Door de gewijzigde opzet ontstaat er minder uitgeefbare grond. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat de gewijzigde opzet voor de gemeente budgettair neutraal moet verlopen, zowel qua bouwgrondafname als civieltechnisch werkzaamheden. E.e.a. is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst die is afgesloten met de combinatie "Beter Wonen met Nijhuis V.O.F.". Verder is vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening komt van de ontwikkelende partij en niet van de gemeente.

Voorstel

1. in te stemmen met de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Zuidbroek, 1^e partiële herziening 2010", welke notitie deel uit maakt van dit besluit;
2. Het bestemmingsplan "Zuidbroek, 1^e partiële herziening 2010" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2010000028-0003.
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Wierden,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J.C. Koldeweid ing. J.H.M. Robben

Bijlagen

- gewijzigd bestemmingsplan Zuidbroek, 1^o fase 2010;
- notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan;
- Verslag overleg met omwonenden (d.d. 29 september 2010);
- Reactienota op bezwaren omwonenden (d.d. 1 oktober 2010)

NOTA 2009 1969

Concept notitie behandeling zienswijzen

- Ontwerpbestemmingsplan "Zuidbroek, 1^e partiële herziening 2010" -

Ingediende zienswijzen

In de periode donderdag 22 april tot en met woensdag 2 juni 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Zuidbroek, 1^e partiële herziening 2010" ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. M. Slotema en G. Ruting, Waterpoort 34, 7642 JN Wierden.
(ingeboekt op 18 mei 2010 onder nummer IN 2010 10328)
2. E.M.E. Asbroek en R.A.R. Berg, Waterpoort 30, 7642 JN Wierden.
(ingeboekt op 19 mei 2010 onder nummer IN 2010 10375)
3. J.R. van Soesbergen, Reuvekamplaan 8, 7602 BK Almelo.
(ingeboekt op 14 mei 2010 onder nummer IN 2010 10080)
4. De heer E. Blokvoord, De Aa 69, 7642 HB Wierden & de heer E. Brummelhuis en mevrouw N. Nijkamp, Bekkenhaarszijweg 3, 7645 AK Hoge Hexel.
(ingeboekt op 17 mei 2010 onder nummer IN 2010 10312)
5. W. van der Kwartel, Maskerbloemlaan 25, 3452 BA Vleuten
(ingeboekt op 17 mei 2010 onder nummer IN 2010 10317)

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen verder aan de wettelijke vereisten, en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

Samenvatting zienswijzen (1 & 2)

De zienswijzen 1, 2 en 3 zijn in belangrijke mate gelijklopend en daarom tezamen samengevat en beantwoord. De zienswijzen luiden samengevat als volgt.

Wij zijn van mening dat het oorspronkelijke bestemmingsplan gehandhaafd moet blijven. Onze argumenten hiervoor zijn:

- a. Volgens het geldende bestemmingsplan kunnen 2-onder-1 kapwoningen gerealiseerd zouden in het plangebied (in totaal 14 woningen). Het nieuwe bestemmingsplan maakt 5 blokken rijtjeswoningen mogelijk (in totaal 21 woningen). Deze wijziging is te ingrijpend en in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Zuidbroek, fase 1. Hierdoor wordt de stedenbouwkundige structuur aangetast en onze woning omgeven door aaneengeschakelde woningen. Gevolg hiervan is dat de bevolkingsdichtheid van onze directe woonomgeving bijna verdubbelt ten opzichte van het oorspronkelijke plan.
- b. Het nieuwe plan heeft grote impact op onze woonsituatie en tast ons woongenot aan door verminderde privacy, toenemende omgevingsgeluiden, mogelijke geluidsoverlast, toenemende verkeersdruk en beperking van het uitzicht. Door de bouw van de aaneengesloten gevels bereikt daarnaast minder licht onze tuin. Ook is de zon eerder op de dag verdwenen achter de gevels. Dit tast het woongenot aan. Daarnaast komen de aaneengesloten woningen dicht op onze woning te staan en grenst onze achtertuin grenst in het gewijzigde plan aan een openbaar pad, in plaats van aan de achtertuin van een 2-onder-1 kapwoning. Dit betekent een minder veilige woonsituatie.
- c. Door de hiervoor genoemde argumenten en het lagere marktsegment waar de geschakelde woningen voor bestemd zijn, zal onze woning in waarde dalen.

Wij behouden ons het recht voor onze zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.

Beantwoording zienswijzen (1, 2 & 3)

- ad a. Het voorliggende bestemmingsplan maakt 21 woningen mogelijk in 2 rijen van 5 woningen, 2 rijen van 4 en 1 rij van 3. Qua opzet en woningtype wijkt dit plan inderdaad af van het geldende bestemmingsplan. Dit is ook de reden voor de bestemmingsplanherziening. Om te voorkomen dat aan beide zijden van dit straatgedeelte alleen maar rijen komen, waardoor een massaal beeld ontstaat, is in het midden een forse groencluster gecreëerd. Dit gebiedje ademt daardoor een eigen sfeer. Omdat bij rijenwoningen vaak niet op eigen erf kan worden geparkeerd, is in de openbare ruimte extra parkeerruimte gecreëerd. De geplande groencluster breekt het beeld van de geparkeerde auto's. Om het centrale gedeelte van het gebiedje te benadrukken worden twee woningen van een accent voorzien. Wij zijn van mening dat, mede door de zorgvuldig gekozen opzet, het plangebied op goede wijze aansluit op de stedenbouwkundige structuur van Zuidbroek.
- ad b. De bouwblokken van de geplande rijenwoningen aan de Waterdam liggen op minimaal 6 meter van de achtertuinen van de woningen aan de Waterpoort. Verder is de toelaatbare bouwhoogte van de rijenwoningen gelijk aan die van de vrijstaande en dubbele woningen die mogelijk zijn volgens het geldende bestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat qua situering van de woningen, privacy en bezonning in redelijkheid niet gesproken kan worden van een onacceptabele stedenbouwkundige invulling. Het woon- en leefklimaat wordt in onze optiek door het nieuwe plan niet op ontoelaatbare wijze aangetast. Over de (vermeende) sociale onveiligheid van het openbare pad kan opgemerkt worden dat, indien hier in de praktijk sprake van zal zijn, de veiligheid via passende maatregelen in bijvoorbeeld de inrichtingssfeer verhoogd kan worden.
- ad c. Mocht reclamanten ondanks voorgaande van mening zijn in hun belangen geschaad te zijn door het nieuwe bestemmingsplan, dan kunnen zij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade indienen bij het college van Burgemeester en wethouders.

Conclusie: op grond van het vorenstaande achten wij deze zienswijzen ongegrond.

Samenvatting zienswijzen (4)

De zienswijze luidt samengevat als volgt.

De publicatie van de bestemmingsplanwijziging was voor ondergetekenden een zeer onaangename verrassing, daar ondergetekenden op dit moment gezamenlijk een huis bouwen aan de Waterdam 22 en 24. Een wijziging zien wij om onderstaande redenen nadrukkelijk niet zitten:

- a. Door deze wijziging neemt het aandeel rijenwoningen onevenredig toe in dit cluster. Hierdoor raakt de opzet van het cluster in onbalans, krijgt het cluster minder aanzien, wordt het woongenot aangetast en heeft het een negatief effect op de waarde van onze woningen.
- b. Ook zal door de toename van het aantal woningen een tekort aan parkeergelegenheden ontstaan. Ook het afsluiten van de Waterdam voor autoverkeer is een niet wenselijke situatie en zal in andere straten voor onnodig extra verkeer zorgen.
- c. De suggestie dat er meer vraag is naar rijenwoningen is onvoldoende aangetoond. Er wordt verwezen naar verkoopcijfers uit het prille begin van het plan waarbij het niet meer dan logisch is dat er in dat stadium, mede door de verstrekte startersleningen, voldoende vraag naar rijenwoningen was. Deze aanname of dit verband kan zeker niet zonder meer toegepast worden op de huidige situatie. Daarnaast is het ook zo dat er momenteel aan de Waterkolk en Waterloop bestaande rijenwoningen te koop aangeboden worden. Kortom, het is zeer de vraag of de 21 rijenwoningen überhaupt wel verkocht zullen worden. Daarnaast zijn de problemen op de woningmarkt van tijdelijke aard, terwijl de gevolgen van de bestemmingsplanwijziging van permanente aard zullen zijn.

Beantwoording zienswijze (4)

- ad a. Voor het antwoord op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijzen 1, 2 & 3.
- ad b. Door de toename van het aantal rijenwoningen in het plangebied zullen er meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in het openbaar gebied. Met de initiatiefnemer Nijhuis - Beter Wonen is daarom afgesproken dat er ongeveer 47 parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het openbaar gebied van de Waterdam. Dit aantal is ruim voldoende om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

De afsluiting van de Waterdam voor doorgaand rijverkeer zal door de relatief lage verkeersintensiteiten van de omliggende wegen niet zorgen voor verkeersoverlast. Deze wegen kunnen een (mogelijke) lichte verkeerstoename als gevolg van het afsluiten van de Waterdam zonder problemen aan. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen verkeerssituatie in de Waterdam.

- ad c. Ten tijde van de prestatieafspraken die de gemeente in 2006 met de provincie Overijssel heeft gesloten over woningbouw was er nog sprake van een groeiambitie voor de gemeente Wierden naar 25.000 inwoners. Woningbouwprojecten zoals bijvoorbeeld Zuidbroek in Wierden en de Berghorst in Enter zijn opgepakt om deze ambitie waar te maken.

Door de recente demografische ontwikkelingen en de economische crisis geven de landelijke woningbouwrapportages aan dat ook de provincie Overijssel op termijn niet aan enige krimp van de woningmarkt ontkomt. Verder ingezoomd blijkt dat binnen de gemeente Wierden de groei van het aantal woningen afvlakt. In de nieuwe prestatieafspraken over woningbouw die op 28 januari 2010 door gemeente en provincie Overijssel zijn ondertekend, is de groeiambitie daarom bijgesteld. Deze bijstelling is doorvertaald in de gemeentelijke Woonvisie die in september door de raad zal worden behandeld.

Uit het woonwensenonderzoek, dat voorafging aan het opstellen van de nieuwe Woonvisie, blijkt dat er met name vraag is naar woningen voor senioren en starters. Het aantal tweekappers dat in de geldende bestemmingsplannen is opgenomen strookt niet meer met de vraag. Zeker niet wanneer we dit afzetten tegen het aanbod van dit type woning vanuit de bestaande woningvoorraad.

Dit is bijvoorbeeld ook de reden dat het woningbouwprogramma in de Berghorst opnieuw tegen het licht wordt gehouden. Omdat hier nog geen bestemmingsplan voor is vastgesteld, kan het conceptplan op voorhand nog worden aangepast. Voor Zuidbroek ligt dit anders, omdat hiervoor enkele jaren geleden al een bestemmingsplan is vastgesteld. Om een gevarieerd woningaanbod te houden, blijven er zeker tweekappers in Zuidbroek gebouwd worden. Maar tevens zullen wij goed kijken of er ruimte is om in te spelen op de veranderende woningvraag voor de komende jaren. Het verzoek wat nu voorligt is daar een voorbeeld van.

Door de geschetste ontwikkelingen is de woningmarkt aan verandering onderhevig. Als wij niet inspelen op de veranderende vraag vanuit de markt, dan dreigen delen van Zuidbroek gedurende langere tijd niet te worden bebouwd. Wij achten die ongewenst en hebben daarom besloten mee te werken aan het verzoek van Nijhuis – Beter Wonen om extra rijenwoningen mogen bouwen in Zuidbroek. Het bestemmingsplan Zuidbroek eerste fase biedt voor de toekomst nog voldoende mogelijkheden voor het bouwen van tweekappers.

Conclusie: op grond van het vorenstaande achten wij deze zienswijze ongegrond.

Samenvatting zienswijzen (5)

De zienswijze luidt samengevat als volgt.

Het nieuwe bestemmingsplan betekent voor de reeds verkochte andere woningen een wijziging van het straatbeeld en mogelijk ook een effect op de waardering van het betreffende woongebied. Zelf ben ik een potentiële gegadigde voor het type Tureluur aan de Waterkolk. Ik zou het niet prettig vinden als ik ook geconfronteerd zou worden met een mogelijke bestemmingsplanwijziging als gevolg van verkoopmoeilijkheden. Ik kan mij niet voorstellen dat dit een grond is voor een bestemmingsplanwijziging. Om die reden stuur ik deze reactie ook door aan de politieke partij PPW.

Beantwoording zienswijze (5)

Voor het antwoord op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijzen 1, 2, 3 en 4.

Conclusie: op grond van het vorenstaande achten wij deze zienswijze ongegrond.

Eindconclusie

Op grond van het vorenstaande achten wij de zienswijzen ongegrond.

Behorende bij B&W besluit van 29 juni 2010.

MEMO

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Wierden
Van: College van B en W van de gemeente Wierden
Onderwerp: Behandeling bezwaren omwonenden (n.a.v. het overleg d.d. 29 september jl.)
Datum: 5 oktober 2010

Inleiding

Op 1 oktober jl. hebben de omwonenden per mail hun formele reactie gegeven op het voorstel van Beter Wonen – Nijhuis van 29 september. Uit deze mails blijkt dat, ondanks het feit dat de ontwikkelende partij op een aantal belangrijke punten tegemoet is gekomen aan hun bezwaren, de omwonenden problemen blijven houden met de rijwoningen. Tevens stelt een deel van de omwonenden (nieuwe) eisen aan instemming met de plannen.

De bezwaren van de omwonenden zijn in deze reactienota samengevat en voorzien van een reactie.

Bezwaren en eisen omwonenden:

Bezwaren:

- Ellen Asbroek & Robert Berg (Waterpoort 30);
- Danny & Jochem van Soesbergen (Waterpoort 32);
- Gijs Ruting & Marcel Slotema (Waterpoort 34).

Deze omwonenden zijn gematigd optimistisch omdat een aantal bezwaren is weggenomen. Er wordt echter niet akkoord gegaan met het nieuwe voorstel. Zij houden de volgende bezwaren tegen het plan:

- Bevolkingsdichtheid neemt toe van 6 naar 9 woningen. Dat is een toename van 50% in overlast. Dit zijn teveel woningen op een klein stuk grond met alle overlast van dien.
- De noodzaak voor rijwoningen is nog steeds onvoldoende aangetoond.
- Woningen nummer 30 en 34 blijven grenzen aan een achterom.
- Door genoemde punten daalt de waarde van onze woningen.
- Bij de tekening waarop de licht doorval is weergegeven worden de 2^e woningen vergeleken met rijwoningen zonder garage. Op een andere tekening is optioneel wel een garage getekend. Hierdoor is er niet sprake van beduidende meer doorzicht.

De omwonenden zien wel mogelijkheden om in gezamenlijkheid tot een oplossing te komen en willen daarom graag de volgende punten ingepast zien in een herzien plan:

- Haal van het blok met vijf woningen één woning af en verdeel de ontstane ruimte aan beide zijanten van het blok, Dit leidt tot:
 - een symmetrisch straatbeeld;
 - bij woning nummer 30 grenst geen achterom aan het kavel;
 - extra licht doorval.
- Verschuif het blok van vier woningen grenzend aan de Waterkering 1 a 1,5 meter naar de Waterkering, zodat bij woning nummer 34 geen achterom grenst aan het kavel.
- De schuurtjes, die nu niet zijn ingetekend, worden niet tegen onze erfgrans geplaatst.
- De achtergevel komt op minimaal 11 meter van onze erfgrans.
- Op de optioneel te bouwen garage mag geen verhoogd dak worden geplaatst dat een negatief effect heeft op de lichtdoorval.
- Als bovenstaande punten worden ingepast overwegen deze omwonenden in te stemmen met het plan.

Daarnaast willen deze omwonenden dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Uit het genoemde marktonderzoek, dat wij graag ontvangen, blijkt duidelijk dat er geen vraag is naar 2¹ woningen en wel naar rijwoningen;
- De kaphoogte van de woningen is niet hoger dan bij 2¹ woningen;
- Wij wensen een onafhankelijk onderzoek naar de lichtdoorval. De lichtdoorval mag niet minder worden dan bij 2¹ kapwoningen;
- De woningen worden verkocht en worden onder geen voorwaarde verhuurd;
- De bewoners van Waterpoort 30, 32 en 34 ontvangen een schadevergoeding van 10.000 euro per woning vanwege de waardedaling van de woning;
- De woningen nummer 30, 32 en 34, die geen achterom krijgen, worden op zelfde WOZ-waarde gezet als Tureluurs met achterom;
- De kavels 215 en 216 naast Waterpoort 34 worden ook gebouwd, zodat het cluster af is.

Daarnaast ontvangen de omwonenden graag:

- Een herzien plan dat tegemoet komt aan onze opmerkingen;
- Het plan uitgewerkt in een kloppende bouwtekening met boven-, voor-, zij- en achteraanzicht, inclusief goede schaal en plaatsing van bergingen;
- Een reactie op de door ons gestelde voorwaarden;
- De resultaten van een marktonderzoek waaruit blijkt dat er meer vraag is naar rijwoningen en dat er geen vraag zou zijn naar goedkopere 2¹ woningen;
- Antwoord op de vraag wat de hoogte is van de woningen.

Bezwaren

- E. Blokvoord (Waterdam 24);
- E. Brummelhuis en N. Nijkamp (Waterdam 22).

De omwonenden zijn van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de woningmarkt en dat het bedrag van 180.000,- euro dat wordt aangegeven als maximale prijs voor de woningen niet voldoende wordt onderbouwd. De combinatie Beter wonen - Nijhuis kan niet aantonen hoeveel vraag er naar de rijwoningen is. Het lijkt ons dan ook niet meer dan redelijk dat er eerst serieus wordt gekeken naar de mogelijkheid om de 2¹ kapwoningen casco te bouwen alvorens te kiezen voor het alternatief voor rijwoningen.

Reactie college op bezwaren en eisen:

Onvoldoende onderzoek uitgevoerd naar de woningmarkt

In 2009 is een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is mede input geweest voor de woonvisie 2010-2015 "Nieuwe dynamiek in Wonen". Deze woonvisie is op 14 september 2010 door de raad vastgesteld. De uitkomsten van het woonwensenonderzoek laten behoorlijke verschuivingen zien. Zo is er meer vraag naar rijwoningen en minder behoefte aan tweekappers. De ontwikkelende partij geeft aan dat de uitkomsten van het woonwensenonderzoek kloppen en dat de verkoop 2¹ kapwoningen vrijwel stilligt. Juist hierom is de gemeente verzocht om rijwoningen te mogen bouwen. Het voorliggende (gewijzigde) bestemmingsplan anticipeert op de uitkomsten van het woonwensenonderzoek en past binnen de beleidsuitgangspunten van de woonvisie. De constatering van de omwonenden dat er onvoldoende onderzoek naar de woningmarkt is uitgevoerd klopt dus niet. Dit is ook uitgebreid onderbouwd in de reactie van het college op de eerder ingediende zienswijzen (zie reactienota zienswijzen).

Over het toezenden van nadere informatie merken wij op dat de onlangs vastgestelde Woonvisie is te raadplegen via de gemeentelijke website.

Eis tot 10.000,- euro schadevergoeding

De bewoners van de Waterpoort 30, 32 en 34 willen een schadevergoeding van 10.000,- euro per woning omdat de omliggende woningen minder waard zouden worden door het voorliggende bestemmingsplan. Tevens willen zij dat hun woningen dezelfde WOZ-waarde krijgen als de woningen aan de Tureluur.

Het is zeer de vraag of de bouw van de rijenwoningen planschade oplevert voor de omwonenden. De bestemming wonen blijft namelijk hetzelfde en de nieuwe woningen komen door de wijzigingen in het bestemmingsplan niet dicht bij de omliggende woningen te liggen. Mochten zij desondanks van mening zijn dat het nieuwe bestemmingsplan planschade oplevert, dan kunnen zij, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade indienen bij het college van Burgemeester en wethouders. Mogelijke planschade komt overigens voor rekening van de ontwikkelende partij en niet voor de gemeente.

Over de eis om dezelfde WOZ-waarde als de woningen aan de Tureluur wordt opgemerkt, dat dit verzoek geen betrekking heeft op voorliggend bestemmingsplan en daarom in dit kader niet (ruimtelijk) relevant is.

Afmetingen, situering rijenwoningen

De omwonenden hebben diverse bezwaren en eisen ten aanzien van de afmetingen en situering van de woningen. Verder blijven er bezwaren bestaan tegen het aantal woningen en de situering van de achterpaden. Zo willen de bewoners van de Waterpoort 30, 32 en 34 een onafhankelijk onderzoek naar de licht doorval. Tevens stellen deze bewoners als eis dat er nog een woning minder gebouwd moet worden aan de oostzijde van het plangebied. Ook zijn zij het nog steeds niet eens met de nieuwe situering van de achterpaden.

Over deze bezwaren merken wij op dat de ontwikkelende partij al een belangrijke concessies doen in vergelijking met het oorspronkelijke plan door 1) een woning minder te bouwen, 2) de situering van de woningen aan te passen en 3) de situering van de achterpaden aan te passen.

Wij zijn van mening dat het aangepaste bestemmingsplan verregaand rekening houdt met de uitdrukkelijke wens van de bewoners van de woningen aan de Waterpoort 30, 32 en 34 om geen achterpaden langs hun achtertuinen te situeren. Daarnaast wordt opgemerkt dat de paden die de achtertuinen van de rijenwoningen zullen ontsluiten niet openbaar toegankelijk zijn.

Over de hoogte van de woningen kan opgemerkt worden dat de maximale bouwhoogte van de rijenwoningen gelijk is aan de 2^e kapwoningen in het oorspronkelijke bestemmingsplan. Door de situering van de bouwblokken in het gewijzigde bestemmingsplan aan te passen wordt daarnaast voorkomen dat de rijenwoningen dicht bij de woningen aan Waterpoort komen te liggen dan de oorspronkelijke 2^e kapwoningen.

De bouwhoogte en gehanteerde afstanden ten opzichte de omliggende woningen zijn gangbaar voor nieuwe woonwijken. Daarnaast verandert de bouwhoogte en de afstand ten opzichte van de omliggende woningen niet in vergelijking met het huidige bestemmingsplan. Wij achten een onderzoek naar de licht doorval dan ook niet noodzakelijk.

Eis bebouwing kavels 215 en 216

Eis verkoop rijenwoningen

De bewoners van de Waterpoort 30, 32 en 34 stellen ten slotte de eis dat de woningen kavels 215 en 216, naast het perceel Waterpoort 34, ook gebouwd gaan worden. En daarnaast dat de rijenwoningen onder geen beding verhuurd mogen worden.

Wij achten het niet reëel, en in het kader van dit bestemmingsplan ook niet relevant, dat de omwonenden als eis stellen dat er woningen op percelen buiten het plangebied gebouwd moeten worden. Juist de geschetste marktsituatie, welke noopt tot deze herziening van dit bestemmingsplan, zorgt ervoor dat dergelijke woningen nog niet gebouwd zijn. Over de eis tot verkoop van de rijenwoningen kan opgemerkt worden dat de ontwikkelende partij ook daadwerkelijk voornemens is de rijenwoningen te verkopen en dus niet te verhuren.

Overige bezwaren

Voor een reactie op de bezwaren die ook al als zienswijze zijn ingediend, wordt verwezen naar de reactienota zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van het raadsvoorstel.

Eindconclusie

Wij vinden dat er een goed bestemmingsplan voorligt dat voldoende stedenbouwkundige kwaliteit genereert en inspeelt op de actuele woningmarktsituatie. Hierdoor wordt voorkomen dat gebouwd wordt voor leegstand. Wij begrijpen dat de omwonenden een voorkeur hebben voor de bouw van 2¹ kapwoningen aan de Waterdam. Wij zijn echter ook van mening dat de omwonenden door het nieuwe plan niet op onevenredige in hun belangen geschaad worden. Daarnaast mag niet onvermeld blijven dat de ontwikkelende partij zijn goede wil heeft getoond door hun plannen deels te wijzigen waardoor aan een deel van de bezwaren van de omwonenden tegemoet is gekomen.

Verder merken wij op dat ruimtelijke planvorming geen statisch gegeven is en soms betekent dat er snel ingespeeld moet worden op nieuwe marktomstandigheden. Voorliggend plan is hier een goed voorbeeld van. Niet instemmen met dit bestemmingsplan zorgt er vrijwel zeker voor dat dit deel van Zuidbroek voorlopig niet ontwikkeld zal worden. Wij vinden dit een voor Zuidbroek zeer onwenselijk vooruitzicht. Daarom is besloten het voorliggende bestemmingsplan voor (gewijzigde) vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

GEMEENTE WIERDEN

BESPREEKVERSLAG

Betreft: Bespreken zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan "Zuidbroek, eerste fase"

Datum bespreking: 29 september 2010

Aanwezigen: E.M.E. Asbroek (Waterpoort 30), J.R. van Soesbergen (Waterpoort 32), G. Ruting (Waterpoort 34), E. Brummelhuis (Waterdam 22), E. Blokvoord (Waterdam 24)

E.D. Storm van Leeuwen (Beter Wonen), H.J. Hulshof (Nijhuis Bouw B.V.)

Wethouder Broeze, H. Langen (gemeente Wierden), A. Gijsendorffer (gemeente Wierden + opsteller verslag)

Inleiding

In dit verslag zijn de belangrijkste bespreekpunten samengevat uit het overleg dat op 29 september 2010 heeft plaatsgevonden met een aantal bewoners van Zuidbroek over het ontwerpbestemmingsplan Zuidbroek eerste fase.

Een korte terugblik

Beter Wonen-Nijhuis ziet door marktomstandigheden geen kans de in Zuidbroek aan de Waterdam geplande 14 2¹kapwoningen te verkopen. Deze combinatie heeft de gemeente daarom gevraagd medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan, waardoor ter plaatse ook rijenwoningen gebouwd kunnen gaan worden.

Concreet gaat het om een bestemmingsplanherziening waarmee in totaal 21 woningen in 2 rijen van 5 woningen, 2 rijen van 4 en 1 rij van 3 planologisch mogelijk worden gemaakt. Om te voorkomen dat aan beide zijden van dit straatgedeelte alleen maar rijen komen, waardoor een massaal beeld ontstaat, is in het midden een forse groencluster gecreëerd.

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan Zuidbroek eerste fase heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn vijf zienswijzen ingediend. Het college heeft in de notitie behandeling zienswijzen gereageerd op deze zienswijzen.

Op maandag 13 september hebben verschillende omwonenden wethouder Broeze een alternatief woningbouw voorstel voorgelegd. Dinsdag 14 september heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan Zuidbroek gezien de bezwaren, niet vast te stellen en pas een definitieve beslissing over het plan te nemen nadat met de betrokken partijen (bewoners Zuidbroek en de marktpartijen) in overleg is getreden. Dit overleg heeft op 29 september 2010 plaatsgevonden.

Bezwaren

Samengevat komen de bezwaren van de omwonenden op het volgende neer:

- Toename aantal woningen en personendichtheid;
- Aantasting privacy en minder uitzicht;
- Rijenwoningen komen dicht bij onze woningen;
- Openbaar pad achter de woningen leidt tot onveilige situaties;
- Toename verkeer-extra parkeerdruk;
- Waardedaling woningen.

Voorstel Beter Wonen-Nijhuis

Naar aanleiding van de bezwaren heeft Beter Wonen-Nijhuis in het overleg een aangepast voorstel gepresenteerd:

- Voorgesteld wordt de ligging van de rijenwoning t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, waardoor de achtergevel van de rijenwoningen niet dicht bij de omliggende woningen komen dan de oorspronkelijke 2¹ kapwoningen in het geldende bestemmingsplan.
- Voorgesteld wordt om aan de oostzijde van de Waterdam het aantal rijenwoningen terug te brengen van 10 naar 9 woningen (zie bijgevoegde tekeningen). Hierdoor zal voor de bewoners aan de Waterpoort 30, 32 en 34 extra doorzicht worden gecreëerd ten opzichte van zowel de 10 rijenwoningen in het ontwerpbestemmingsplan als de oorspronkelijk geplande 2¹ kapwoningen. Tevens zal door het voorstel het bebouwde oppervlak in het plangebied kleiner zijn dan bij de bouw van 2¹ kapwoningen.
- Voorgesteld wordt de toegankelijkheid van de achtertuinen anders vorm te geven (zie bijgevoegde overzichtstekening). Hierdoor zal achter de verkochte woningen aan de Waterpoort geen achterpad gerealiseerd worden.

Beter Wonen-Nijhuis is van mening door het voorstel in belangrijke mate tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren van de omwonenden. Ten aanzien van de bezwaren over het parkeren en de toename van het verkeer wordt opgemerkt dat het aantal parkeerplaatsen ruim voldoende is voor het aantal te realiseren woningen en dat de toename van het verkeer door de extra woningen dermate gering is dat dit vanuit verkeerskundig oogpunt geen enkel probleem oplevert.

De aanwezigen zijn er van doordrongen dat de markt veranderd is en dat alle betrokken partijen wat water bij de wijn moeten doen. Over de door Beter Wonen-Nijhuis voorgestelde aanpassingen leek tijdens het overleg een positieve grondhouding te bestaan bij de omwonenden.

Op 1 oktober jl. hebben de omwonenden per mail hun formele reactie gegeven op het voorstel van Beter Wonen – Nijhuis. Deze mails zijn als bijlage opgenomen bij het verslag.

Uit deze mails blijkt dat, ondanks het feit dat de ontwikkelende partij op een aantal belangrijke punten tegemoet is gekomen aan de bezwaren, de omwonenden problemen blijven houden met de rijenwoningen. Tevens stelt een deel van de omwonenden (nieuwe) eisen aan instemming met de plannen.

De bezwaren van de omwonenden zijn in een aparte reactienota samengevat en voorzien van een reactie. De reactienota is als bijlage opgenomen bij de raadstukken.

Voorstel omwonenden

De omwonenden stellen voor om in het plangebied geschakelde woningen te bouwen. Dit zijn 2¹ kapwoningen waarvan de garages aan elkaar gebouwd zijn. Eventueel zouden deze woningen casco-opgeleverd kunnen worden en zou het aantal woningen verhoogd kunnen worden van 6 2¹ kapwoningen in het geldende bestemmingsplan, naar 8 geschakelde woningen in het nieuwe plan.

Marksituatie woningbouw

De wethouder merkt op dat het momenteel door de marktopstandigheden niet mogelijk is om de 14 2¹ kapwoningen te verkopen. Omdat bouwen voor leegstand geen optie is, heeft het college besloten planologische medewerking te verlenen aan de bouw van rijenwoningen. Uit het woonwensenonderzoek blijkt namelijk dat er nog wel vraag is naar rijenwoningen tot ongeveer 180.000,- euro.

In aanvulling hierop merkt Beter Wonen-Nijhuis op dat de rijenwoningen niet voor het “lagere segment” zijn. Door de gewijzigde omstandigheden zijn banken minder toeschietelijk met het verstrekken van leningen, waardoor mensen die enkele jaren geleden wellicht een 2¹ kapwoning konden betalen, nu alleen nog een hypotheek kunnen krijgen voor een rijenwoning.

De bouw van geschakelde woningen, zoals voorgestelde door de omwonenden is, volgens Beter Wonen-Nijhuis, door de huidige marktsituatie geen reële mogelijkheid, aangezien de prijs van deze woningen nog steeds ruim boven de 180.000,- euro zal bedragen. Dan bouw je nog steeds voor leegstand.

Afspraken

- Afgesproken is dat de uitkomsten van het overleg schriftelijk vastgelegd worden en dezelfde dag tezamen met de nieuwe tekeningen gemaïld worden aan de aanwezigen.
- De omwonenden zullen uiterlijk vrijdagochtend laten weten of ze kunnen instemmen met het voorstel van Beter Wonen-Nijhuis.
- Vervolgens zal het college begin volgende week een beslissing nemen over de voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan en het plan laten agenderen voor de eerste volgende raadsvergadering. Omdat de toekomstige bewoners van de rijenwoningen alleen in aanmerking komen voor subsidie als voor 1 januari 2011 begonnen wordt met het bouwen van de woningen, is het van groot belang om de gemeenteraad op zeer korte termijn te laten beslissen over het bestemmingsplan.
- Tot slot is afgesproken dat de omwonenden door de gemeente op de hoogte worden gehouden van de datum waarop de raad over het bestemmingsplan zal beslissen.

Bijlagen:

- Overzichtstekening voorstel Beter Wonen-Nijhuis;
- 3 detailtekeningen zichtlijnen omliggende woningen.