

Reactienota bestemmingsplan Harfsen, Reevertweg-West

Terinzagelegging en ontvankelijkheid

Het ontwerp van het bestemmingsplan Harfsen, Reevertweg-West heeft vanaf 24 december 2013 tot en met 3 februari 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen bij de raad van Lochem. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. De heer G.J. Mombarg, Reevertweg 30a, 7217 TE Harfsen, verzonden 24 januari 2014, ingekomen 27 januari 2014;
2. De heer H. Lobeek, Reevertweg 32, 7217 TE Harfsen, verzonden 2 februari 2014, ingekomen 3 februari 2014.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 3 februari 2014 bij de gemeente is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Alle zienswijzen zijn uiterlijk 3 februari 2014 verzonden en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. De heer G.J. Mombarg

De zienswijze richt zich specifiek op het deel van het plangebied ten zuidwesten van het perceel aan de Reevertweg 30a. Het andere deel van het plan, ten noordwesten van het perceel tot aan de Wilhelminalaan, is een goed plan.

- a. De schetsen verschillen steeds voor wat betreft de ontsluitingsweg. In beginsel was zowel aan de zuidwest zijde als aan de noordwest zijde van het perceel 30a een groenstrook aangegeven. In het huidige ontwerp zijn deze stroken verplaatst naar de perceelgrenzen van de aanwonenden van percelen nummer 30 en 32. Op een andere tekening zijn aan de ontsluitingsweg langs de perceelgrens van indiener parkeervakken getekend, die het uitzicht van indiener belemmeren, als ze worden gebruikt;
- b. Indiener is geschrokken van het antwoord van de gemeente op zienswijzen van aanwonenden van de Wilhelminalaan, waarin zij bezwaar hebben gemaakt ten aanzien van de ontsluitingen naar die weg. Het antwoord van de gemeente geeft aan dat de ontsluitingsweg naar de Reevertweg de hoofdontsluiting wordt. Omdat deze weg direct aan de perceelsgrens van indiener ligt en 4 meter van de gevel van de woning, zal daarvan veel hinder ondervonden worden (geluidsoverlast en privacy). De geluidsoverlast bestaat uit hinder door afremmende en optrekkende auto's van de bewoners van circa 45 woningen en bezoekers van deze woningen;
- c. De gefaseerde uitvoering van het plan betekent voor de aanwonenden van de ontsluitingsweg, gedurende 10 jaar of meer, wonen aan een 'bouwput' met regelmatig bouwverkeer en daardoor veel overlast: geluid, stof etc.

Aanbevolen/ verzocht wordt om:

- d. De riolering en andere nutsvoorzieningen langs de Reevertweg en de daarop aansluitende ontsluitingsweg in 1 keer uit te voeren, zodat de weg definitief kan worden aangelegd. Daarnaast goed overleggen met betrokken aanwonenden tijdens de aanleg van nutsvoorzieningen;
- e. De bestemming 'verkeer' op de plankaart biedt ruimte om een goede invulling te geven aan de ontsluitingsweg en naar indiener aanneemt met inspraak van omwonenden. Suggestie van indiener is om de berm langs de ontsluitingsweg naar de Reevertweg, langs perceel 30a, met een strook van groen blijvende heester te beplanten, waardoor geluid en stof tegen gehouden worden;
- f. Het wegdek uitvoeren in geluiddempend materiaal;

- g. Het zal zeker 30 km gebied worden, eindigend met een plateau op de Reeveerweg?;
- h. Om stofoverlast tegen te gaan niet bebouwde delen van het plan Reeveerweg West inzaaien.

Antwoord gemeente:

- a. In een bestemmingsplan wordt niet exact geregeld hoe een gebied wordt ingericht, in die zin dat alle parkeerplaatsen en groenstroken specifiek zijn aangeduid. Wel geeft een bestemmingsplan aan welke functies op welke locaties zijn toegestaan. In de verkeersbestemming in het bestemmingsplan Harfsen Reeveerweg-West zijn diverse functies toegestaan, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen en groenvoorzieningen. De verkeersbestemming naast het perceel Reeveerweg 30a is dermate breed dat daarbinnen diverse mogelijkheden bestaan om de weg en bijbehorende functies, zoals parkeren en groen een passende plek te geven. Daarbij is het waarschijnlijk dat de nieuwe parkeerplaatsen aan de zijde van de nieuwe woningen gerealiseerd worden, omdat voornamelijk de bewoners en bezoekers van deze woningen gebruik zullen maken van deze parkeerplaatsen;
- b. Het is correct dat de Reeveerweg de hoofdontsluiting wordt van het plan Reeveerweg West. Het is onvermijdelijk dat met de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt aansluitend op bestaande woningen de privacy vermindert en er meer (geluids)overlast wordt ervaren. De gemeente Lochem is van oordeel dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving door het aanleggen van de ontsluitingsweg. In de toelichting bij het bestemmingsplan zal hierop nader worden ingegaan ten aanzien van het aspect geluid;
- c. Het plan Reeveerweg-West heeft voor Harfsense begrippen een vrij forse omvang. Het is dan ook niet reëel, zeker gezien de huidige situatie op de woningmarkt, om te verwachten dat alle woningen in één keer worden gerealiseerd. Daarom worden de woningen gefaseerd verkocht en gebouwd. Daarnaast is er nog een aantal andere redenen om gefaseerd te bouwen:
 - Het streven is om met name voor de eigen bevolking te bouwen;
 - Met de ontwikkeling van het plan komen, gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling, de grenzen van de uitbreiding van de woningvoorraad in Harfsen in beeld;
 - Het is niet wenselijk om grote hoeveelheden woningen tegelijkertijd aan te bieden. Hiermee komt de verkoopbaarheid en de waarde van de bestaande woningen te zeer onder druk te staan.

Hoewel gefaseerd gebouwd wordt, wordt wel het hele gebied in 1 keer bouwrijp gemaakt. Onder bouwrijp maken worden zaken verstaan zoals het rooien van bomen of struiken, het aanleggen van het rioleringsstelsel en het graven van wegcunetten. Daarna worden kavels die nog niet verkocht zijn, ingezaaid om de wijk een beter aanzicht te geven en eventuele overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken;

- d. De riolering en andere nutsvoorzieningen langs de Reeveerweg en de daarop aansluitende ontsluitingsweg worden in 1 keer aangelegd bij het bouwrijp maken. De Reeveerweg zal vervolgens definitief worden aangelegd. De daarop aansluitende ontsluitingsweg wordt eerst als bouwweg aangelegd. Aanwonenden worden geïnformeerd over de aanleg;
- e. Zoals aangegeven onder 'a', wordt in een bestemmingsplan niet exact geregeld hoe een gebied wordt ingericht, in die zin dat alle parkeerplaatsen en groenstroken specifiek zijn aangeduid. Bij de exacte inrichting van het gebied, binnen de geldende bestemmingen, zullen omwonenden worden betrokken;
- f. Zie antwoord 'b'. De wegen in het plangebied worden niet uitgevoerd in geluiddempend materiaal. Zoals aangegeven in het beeldkwaliteitplan, worden gebakken klinkers gebruikt.
- g. De maximaal toegelaten snelheid in het nieuwbouwplan wordt 30 kilometer per uur. De aansluiting van de hoofdontsluitingsweg op de Reeveerweg wordt vormgegeven door middel van een plateau.
- h. Na het bouwrijp maken, worden percelen in het plan Reeveerweg-West die nog niet zijn verkocht, ingezaaid.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de toelichting zal nader ingegaan worden op de gevolgen van het aanleggen van de ontsluitingsweg op het woon- en leefklimaat in de omgeving ten aanzien van het aspect geluid.

2. De heer H. Lobeek

- a. Het belang van indiener wordt op onevenredige en onacceptabele wijze aangetast door de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het perceel van indiener grenst over de totale lengte van 145 meter direct aan het plangebied. Vier kavels en een doodlopende toegangsweg zijn gepland direct naast c.q. tegen het perceel;
- b. De voorgestelde uitbreiding van de kern Harfsen met 71 woningen betekent een toename van 23%. Een dergelijke uitbreiding zou voorafgegaan moeten worden door een gedegen en onafhankelijk woonbehoefte onderzoek. Doordat dat onderzoek nu is uitgebleven, is het gemeentebestuur onzorgvuldig te werk gegaan en is het aantal geplande woningen onvoldoende onderbouwd;
- c. Het bouwvolume is te groot voor de kern Harfsen. Dit schaadt niet alleen het individuele belang van indiener, maar ook het belang van alle inwoners van Harfsen. Er dreigt mede door de sterke vergrijzing in Harfsen, gebouwd te worden voor leegstand. In de praktijk zal het woningbouwplan slechts gedeeltelijk bebouwd worden en de rest zal braak liggen. Daarnaast geeft het woningbouwplan voor jaren een onevenredig grote druk op de lokale woningmarkt;
- d. Door de gedeeltelijk vrije fasering van het plan ontstaat het gevaar van een onsamenhangende en versnipperde wijk;
- e. Indiener stelt een duidelijke uitrol van de wijk vanaf de Wilhelminalaan richting het buitengebied voor, waarbij de begrenzing van de bouwfases duidelijk is aangegeven. Dit heeft de volgende voordelen:
 - Er wordt gestart langs de bestaande infrastructuur;
 - Er is geen sprake van voor jaren braakliggende grond;
 - De wijk is ook af als blijkt dat de woningbehoefte kleiner is dan voorzien;
 - Er is een logische en natuurlijke groei van het dorp.
- f. Indiener geeft aan dat er wel degelijk gebouwd kan worden in Harfsen, maar verzoekt het naar verhouding grote bouwvolume en de omvang van het plan te herzien naar een plan met minder woningen en meer ruimte voor groen en een ruimere inpassing tussen de bestaande bebouwing;
- g. Indiener verzoekt de raad het bestemmingsplan in deze vorm niet vast te stellen, als niet beter rekening wordt gehouden met voornoemde bezwaren.

Antwoord gemeente:

- a. Het is onvermijdelijk dat met de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt aansluitend op bestaande woningen de privacy vermindert en er meer (geluids)overlast wordt ervaren. De gemeente Lochem is van oordeel dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van het woongenot. Temeer nu op verzoek van indiener wordt voorzien in een afschermdende groenstrook;
- b. Er is geen specifiek op Harfsen gericht woonbehoefte onderzoek gedaan. De gemeente Lochem heeft haar woningbouwprogramma, waarin ook de ontwikkeling van 71 woningen in Harfsen Reeveerweg-West is opgenomen, vastgelegd in de Woonvisie Lochem 2012-2020. In de Woonvisie is aangegeven dat het woningbouwprogramma is gebaseerd op het provinciale Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP 3). Tevens is toegelicht dat de gehanteerde uitgangspunten en gegevens aangeven dat er nog altijd behoefte is aan nieuwe woningen, ook in de gemeente Lochem. Daarbij kiest de gemeente Lochem ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog

groeien. Door woningen in de verschillende kernen te blijven bouwen, kan de bevolking en daarmee het voorzieningenniveau vooralsnog op peil worden gehouden. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan Harfsen, Reeveerweg-West (pagina 70/71) geeft de gemeente helderheid over de fasering van het plan en hoe dit in verhouding staat tot de lokale en regionale woningbouwprogrammering in relatie tot de afspraken die zijn gemaakt in het Kwalitatief Woonprogramma;

- c. Het plan Reeveerweg-West heeft voor Harfsense begrippen een vrij forse omvang. Het is dan ook niet reëel, zeker gezien de huidige situatie op de woningmarkt, om te verwachten dat alle woningen in één keer worden gerealiseerd. Mede daarom worden de woningen deels gefaseerd verkocht en gebouwd. Hierdoor wordt er niet gebouwd voor leegstand en komt de verkoopbaarheid en de waarde van de bestaande woningen niet te zeer onder druk te staan. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de ontwikkeling van maximaal 71 woningen. Indien de vraag naar woningen lager uitvalt, biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om hier op in te spelen. Percelen in het plan Reeveerweg-West die nog niet zijn verkocht, worden ingezaaid;
- d. De rij- en twee-onder-een-kap woningen ten noordoosten van de groenstrook worden gefaseerd verkocht, startende aan de oostzijde. De overige kavels worden allen tegelijk ter verkoop aangeboden. Dit om te voorkomen dat mensen die graag in het plan Reeveerweg-West willen wonen niet tot koop overgaan omdat de ene kavel die ze op het oog hebben nog niet in de verkoop is. Het gehele plangebied Reeveerweg-West wordt in 1x bouwrijp gemaakt. Onder bouwrijp maken worden zaken verstaan zoals het rooien van bomen of struiken, het aanleggen van het rioleringsstelsel en het graven van wegcunetten. Dit betekent dat het gehele gebied toegankelijk is door middel van bouwwegen en dat het gehele gebied op een zelfde samenhangende wijze is ingericht. Kavels die nog niet verkocht zijn, worden ingezaaid om de wijk een beter aanzicht te geven;
- e. Zie antwoord 'd'. Voor de twee- onder-een-kap woningen wordt tegemoet gekomen aan de door indiener voorgestelde uitrol van de wijk;
- f. Zie antwoord 'b'. De gemeente Lochem is van oordeel dat in de huidige planopzet voldoende ruimte is gereserveerd voor groen in de centrale groene zone en langs de wegen. Daarnaast past het huidige plan goed tussen de bestaande bebouwing, waarbij ruimte aan de buitenzijde van het plan waar geen gebouwen mogen worden gerealiseerd, is vastgelegd in de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen';
- g. De gemeente Lochem ziet in de zienswijze geen aanleiding om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.