

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Zuidwolde, deelplan Ekelenberg 2e fase

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidwolde, deelplan Ekelenberg 2e fase' heeft van 7 oktober 2021 tot en met 17 november 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend.

Hieronder is de zienswijze puntsgewijs samengevat. In de opvolgende tekst is hierop gereageerd. Indien op basis van de ingediende zienswijze een onderdeel in het bestemmingsplan is gewijzigd dan is dat vermeld.

Zienswijze 1, inwoner Zuidwolde

1A Sociale huurwoningen

Indiener merkt op dat ruimte wordt geboden voor 12 te bouwen sociale huurwoningen (in deelgebied 3) en maakt daar bezwaar tegen.

Reactie gemeente

Indiener merkt correct op dat er ruimte wordt geboden voor onder andere sociale huurwoningen.

Conform het gemeentelijk beleid is er een behoefte aan de realisatie van sociale huurwoningen. Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in het Woonplan "Een leven lang wonen" 2017-2022. In het woonplan is de doelstelling vastgelegd om alle inwoners een passende woonruimte te kunnen bieden. Daarom is het beleid erop gericht om bij nieuwbouw een gedifferentieerd programma met zowel goedkopere als duurdere huur- en koopwoningen te realiseren.

Ten aanzien van de sociale huurwoningen is het beleid erop gericht het aanbod op peil te houden en te voorzien in de behoefte voor levensloopbestendige (sociale) huurwoningen. Daarom worden nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd, die passen bij de huidige behoefte. Daar staat tegenover dat bestaande sociale huurwoningen die niet aansluiten bij de vraag worden verkocht. De verkoop van de sociale huurwoningen komt overigens ten goede aan starters, die een behoefte hebben aan goedkope koopwoningen.

1B Vrij uitzicht

Indiener heeft ten tijde van de kavelaankoop informatie tot zich genomen waaruit is op te merken dat ruimte wordt geboden voor een zorglocatie. Aan indiener is verder aangegeven dat er geen woningen gebouwd worden aan de oostzijde van de straat Den Ekel. Nadat indiener keuze had uit meerdere kavels, hebben zij daarom gekozen voor de desbetreffende kavel, met vrij uitzicht aan de voorkant van hun woning. Nu ter plaatse alsnog huurwoningen zijn gepland, beroepen zij op het Algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat voorschrijft dat een burger erop moet kunnen vertrouwen, dat een bepaalde toezegging van een bestuursorgaan ook nagekomen wordt of een wettelijke bepaling wordt nageleefd.

Verder merkt indiener op dat zij de kavel niet van de gemeente hebben gekocht, maar van een firma die in samenwerking met de grondeigenaar en de gemeente de ontwikkeling van Bospark Ekelenberg voert. Tevens wordt door indiener aangegeven dat één van de ontwikkelaars heeft medegedeeld dat op de locatie waar nu patiowoningen gepland staan, vrijstaande woningen zouden komen met een groenstrook evenwijdig aan de geplande zorglocatie.

Reactie gemeente

In het vigerend bestemmingsplan zijn de betreffende gronden voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Daarmee wordt indirect al aangegeven dat deze gronden bedoeld zijn voor woningbouw. De informatie die indiener ttv hun kavelaankoop tot zich hebben genomen, is de gemeente niet bekend. Indien sprake was van onduidelijkheid, had en heeft indiener de mogelijkheid om te informeren bij de gemeente. Indiener merkt correct op dat de gemeente zich hoort te houden aan toezeggingen uit het verleden.

Echter is geen sprake van een dergelijke toezegging. De gemeente is ook niet in staat om toezeggingen te doen op onderwerpen als vrij uitzicht.

Gelet op het bovenstaande en het feit dat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat, is de gemeente van mening dat aan de aantasting van het uitzicht van indiener geen doorslaggevende betekenis toekomt.

Met betrekking tot de mededeling van één van de ontwikkelaars, merken we graag op dat voldaan moet worden aan de voorwaarden in het bestemmingsplan. Het is dan ook niet mogelijk om gronden die bestemd zijn voor patiowoningen, in te vullen met vrijstaande woningen.

1C Andere dynamiek door sociale huurwoningen

Indiener is van mening dat er een andere dynamiek in de wijk zal ontstaan, wanneer ruimte wordt geboden voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Reactie gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

1D Behoeftte betaalbare koopwoningen

Indiener is van mening dat er een grotere behoefte is aan betaalbare koopwoningen voor starters op de woningmarkt uit het dorp Zuidwolde, dan voor sociale huurwoningen. Door het aanbod van deze starters te vergroten, krijgt de jeugd kans om in het dorp te blijven. Dit heeft een positieve invloed op de leefbaarheid van het dorp.

Reactie gemeente

Het klopt inderdaad dat er eveneens behoefte is aan betaalbare koopwoningen. Gelet op de hoge bouwkosten is het moeilijk om in deze categorie nieuwe woningen te realiseren. Zoals aangegeven bij onze reactie op zienswijze 1A is het beleid erop gericht dat er sociale huurwoningen verkocht worden ter compensatie van nieuwe sociale huurwoningen. De verkoop van deze sociale huurwoningen komt ten goede aan starters, die een behoefte hebben aan betaalbare koopwoningen.