

Reactienota inspraak voorontwerpbestemmingsplan

Steenwijk - Woningbouw Compagnie - Kolonel

Afdeling: Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Auteur: ██████████;

Datum: 25 februari 2015

Versie: 1.0

Inhoudsopgave

1. <i>Inleiding</i>	3
2. <i>Overzicht reacties</i>	3
3. <i>Ontvankelijkheid</i>	3
4. <i>Beantwoording van de reacties</i>	4
4.1. Welstand & Beeldkwaliteit	4
4.1.1. Beeldkwaliteit woonwijk	4
4.1.2. Conclusie	4
4.2. Woningmarkt	4
4.2.1. Behoeftte aan rijtjeswoningen	4
4.2.2. Alternatief plan	5
4.2.3. Conclusie	6
4.3. Economische uitvoerbaarheid	6
4.3.1. Behoeftte aan rijtjes woningen	6
4.3.2. Waardevermindering woning	6
4.3.3. Conclusie	6
4.4. Onderzoeken	6
4.4.1. Railverkeerslawaaï	6
4.4.2. Wegverkeerslawaaï	7
4.4.3. Conclusie	7

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Steenwijk - Woningbouw Compagnie - Kolonel met de bijbehorende stukken heeft van 17 december 2014 tot en met 27 januari 2015 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om reactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 12 reacties ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de reacties kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van alle indieners van de reacties. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende reacties. In paragraaf 4 worden de reacties van elke indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van een reactie zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in het college van burgemeester en wethouders over het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan zal tevens over de reacties worden besloten. De reactienota zal daarna aan de indieners van reacties worden toegezonden.

2. Overzicht reacties

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn de volgende 12 reacties ingediend:

Nr.
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

3. Ontvankelijkheid

Alle reacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Daarmee zijn alle reacties dus ontvankelijk.

4. Beantwoording van de reacties

Omdat alle reacties gelijklopend zijn, worden deze gezamenlijk per onderwerp behandeld en van een reactie voorzien.

4.1. Welstand & Beeldkwaliteit

4.1.1. Beeldkwaliteit woonwijk

Indieners zijn van mening dat de realisatie van rijwoningen afbreuk doet aan de kwaliteit en leefbaarheid, dat er sprake zou zijn van ernstige verstoring van de beeldkwaliteit door de realisatie van rijwoningen. Daarnaast vraagt men zich af of met de rijwoningen niet voldaan hoeft te worden aan de hoge eisen van welstand, terwijl zij daarvoor extra kosten hebben moeten maken.

Reactie:

Van Wijnen wenst met het plandeel Veldheer (de naam voor de woningbouw aan de Compagnie & Kolonel) een aantal rijwoningen te realiseren. Hierover hebben met het Kwaliteitsteam van gemeente Steenwijkerland op 22 mei 2014 en 26 juni 2014 gesprekken plaatsgevonden. Vertegenwoordigers van Het Oversticht en Witpaard Stedenbouwkundig Adviesbureau hebben zitting hebben in het Kwaliteitsteam om daarmee de professionaliteit, onafhankelijkheid en de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen. Het plan van Van Wijnen voor rijwoningen is enkele keren in het Kwaliteitsteam behandeld en na diverse aanpassingen is ten aanzien van het voorliggende plan geoordeeld dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Bij de behandeling wordt ook gekeken naar het stedenbouwkundig plan. Dat gaat uit van een hoge (stedelijke) bebouwingsdichtheid ter plekke van het voormalige kazerneterrein en een veel lagere dichtheid in het meer landschappelijke deel van de wijk. De dichtheid van de bebouwing neemt af naarmate de afstand tot de stad toeneemt. Pagina 4 van het Beeldkwaliteitsplan geeft aan dat het plandeel Veldheer als stedelijk wordt beschouwd. Door het Kwaliteitsteam is dan ook geoordeeld dat het plan past binnen de kaders van het Beeldkwaliteitsplan. Van Wijnen moet dus bij dit plan aan dezelfde eisen van welstand voldoen als de andere woningen in de omgeving en er is dan ook geen sprake van een verstoring van de beeldkwaliteit van het gebied.

Daarnaast neemt Van Wijnen extra maatregelen om de beeldkwaliteit van het gebied hoog te houden. Om de auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld te weren, worden namelijk - voor rekening van de ontwikkelaar - extra wegen in het plan gerealiseerd zodat het parkeren in de achtertuin kan plaatsvinden. Dit komt de leefbaarheid in het gebied ten goede.

4.1.2. Conclusie

De reactie van indieners geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

4.2. Woningmarkt

4.2.1. Behoeftte aan rijtjeswoningen

Indieners zijn van mening dat onvoldoende is onderbouwd dat er vraag is naar rijtjeswoningen in het beoogde segment. Men geeft aan dat het Stec-rapport aangeeft dat er vraag is naar rijtjeswoningen met een groter vloeroppervlak en dat de Visie op Wonen & Leefbaarheid aangeeft

dat er voldoende aanbod van rijtjeswoningen is, alleen in bijzondere situaties is een afwijking te overwegen.

Reactie:

De rapportage van Stec-groep (bijlage 1 van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Steenwijk – Woningbouw Compagnie – Kolonel') geeft aan dat in Steenwijk een tekort is aan grote rijtjeswoningen en een overschot aan twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector. Kooprijtjes vanaf 140 m² wordt als kansrijk segment gezien. De rapportage van Stec-groep is echter een marktonderzoek dat vanuit een ander onderzoeksdoel is opgesteld. Dat onderzoek heeft niet tot doel gehad om een onderbouwing te leveren voor het toevoegen van rijtjeswoningen in Kornputkwartier. Daarom heeft Van Wijnen een nader marktonderzoek laten verrichten waarbij inzichtelijk is gemaakt welke marktsegmenten kansrijk zijn. Hieruit komt naar voren dat er vraag is naar het aangeboden woningbouwprogramma. Daarbij wordt opgemerkt dat in het Kornputkwartier al jarenlang een divers aanbod is van twee-onder-een-kapwoningen in verschillende verschijningsvormen, de verkoop hiervan verloopt uiterst stroef. Dat is onder andere zichtbaar bij de verkoop van twee-onder-een-kapwoningen in het Stratego (OVT-Ontwikkeling), Bataljon (Plegt-Vos) en Golf (Woonconcept). De twee-onder-een-kapwoningen van Woonconcept zijn destijds vanwege slechte verkoopresultaten in het kader van de leegstandswet in de verhuur gezet. De plannen met rijwoningen van Van Wijnen en Woonconcept in het Kornputkwartier waren de afgelopen jaren juist wel succesvol. Hiermee is ook onderbouwd dat er sprake is van een bijzondere situatie waardoor afgeweken kan worden van de Visie op Wonen en Leefbaarheid, want de huidige markt is kansrijk voor rijtjeswoningen. Daarbij wordt opgemerkt dat het plan voorziet in de toevoeging van de optie voor rijtjeswoningen. De realisatie van twee-onder-een-kapwoningen is ook nog steeds mogelijk. In die zin wordt nog voldaan aan de Visie op Wonen en Leefbaarheid.

De toelichting van het bestemmingsplan zal dan ook aangepast gaan worden op basis van het nadere onderzoek dat verricht is. Daarmee is afdoende aannemelijk gemaakt dat er vraag is naar de aangeboden woningen.

4.2.2. Alternatief plan

Indieners geven aan dat men graag in gesprek wil met de ontwikkelaar en de gemeente over een alternatief plan.

Reactie:

De afgelopen maanden zijn diverse alternatieve plannen onderzocht maar niet haalbaar geacht. Daarbij is gekeken naar afzetmogelijkheden, beeldkwaliteit, stedenbouwkundig plan en marktsegment. Het voorliggende plan is haalbaar binnen de kaders van het Beeldkwaliteit en zoals hierboven is aangegeven is er vraag naar deze woningen. Omdat andere woningbouwplannen om verschillende redenen niet haalbaar blijken, kan er niet gesproken worden over een alternatief plan met woningen in een ander segment. Dat is al onderzocht door Van Wijnen en de gemeente. Aangezien het plan verder past binnen de kaders van het Beeldkwaliteitsplan, is er ook geen aanleiding om op dit punt in gesprek te gaan over alternatieven.

4.2.3. Conclusie

De reactie van indieners geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen waarbij middels het marktonderzoek van Van Wijnen de vraag naar de voorgestelde woningen nader wordt onderbouwd.

4.3. Economische uitvoerbaarheid

4.3.1. Behoeftte aan rijtjes woningen

Indieners zijn van mening dat de economische uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond.

Reactie:

Om de financiële haalbaarheid van de opstalontwikkeling te kunnen toetsen heeft Van Wijnen een exploitatieberekening opgesteld. Uit deze berekening blijkt dat het om een haalbaar en uitvoerbaar plan gaat. Om de afzetbaarheid van het programma, zoals dat mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan, te toetsen is - zoals bij 4.2. is aangegeven - door Van Wijnen een marktanalyse verricht en hebben gesprekken met verkopende makelaars plaatsgevonden. De conclusie is dat het plan gefaseerd op de markt in verkoop gebracht wordt en ook gefaseerd gerealiseerd gaat worden. De bouw staat voor 2015/2016 gepland. Met deze informatie is afdoende aannemelijk gemaakt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Dit zal in de toelichting worden opgenomen bij de paragraaf over economische uitvoerbaarheid.

4.3.2. Waardevermindering woning

Indieners zijn van mening dat de wijziging naar rijtjeswoningen door een andere uitstraling van het gebied, waardevermindering van hun woning tot gevolg zal hebben.

Reactie:

Het plan blijft grotendeels binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. Daarnaast wordt voldaan aan de kaders van het Beeldkwaliteitsplan. Naar verwachting zal het plan dan ook geen waardevermindering tot gevolg hebben. Men heeft echter de mogelijkheid om na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij de gemeente. Dan zal bekeken worden of er daadwerkelijk sprake is van een waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt.

4.3.3. Conclusie

De reactie van indieners geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen waarbij nader ingegaan wordt op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.4. Onderzoeken

4.4.1. Railverkeerslawaaï

Indieners zijn van mening dat het gebruikte onderzoek qua methodiek verouderd is en verlangen een nieuw onderzoek.

Reactie:

Er is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit naar voren komt dat er geen overschrijding is van toegestane gevelbelasting. Een hogere grenswaarde is niet noodzakelijk. De uitkomsten van het nieuwe onderzoek zullen verwerkt worden in het toelichting van het bestemmingsplan. Het oude onderzoek wordt daarbij vervangen.

4.4.2. Wegverkeerslawaai

Indieners zijn van mening dat op voorhand niet kan worden aangenomen dat grens van 48 dB(A) op de gevel niet overschreden wordt. Dit omdat de weg geen snelheidsbeperkende inrichting kent.

Reactie:

Ten opzichte van het aantal toegestane woningen, resulteert de toename van het aantal woningen niet in een dermate stijging van het aantal verkeersbewegingen dat daarmee de grens van 48 dB(A) overschreden wordt. In het nieuwe akoestisch onderzoek is bij dit onderwerp stilgestaan en daaruit blijkt dat er geen knelpunten zijn voor wat betreft wegverkeerslawaai. Dit zal verwerkt worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

4.4.3. Conclusie

De reactie van indieners geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen waarbij nader ingegaan wordt op het recente akoestisch onderzoek voor wat betreft rail- en wegverkeerslawaai. Daarbij wordt het oude onderzoek vervangen.