

Nota van Zienswijzen en doorgevoerde wijziging
Bestemmingsplan “Gaickingalaan Wold en Waard”

Plannummer: NL.IMRO.0056.BPZH14HERS1-VA01

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inhoud plan	3
2. Gevolgde procedure	3
3. Noot voor de lezer	3
4. Ontvangen zienswijzen	4
5. Samenvatting en beoordeling van de zienswijzen	5,6 en 7
6. Doorgevoerde wijzigingen	7

1. Inhoud plan

Het bestemmingsplan "Gaickingalaan Wold en Waard" voorziet in de mogelijkheid tot herontwikkeling van het gebied door het slopen van 18 woningen (verouderde woningblokken) en hiervoor in de plaats het bouwen van 22 woningen, verdeeld over drie blokken van vijf aaneen te bouwen woningen en één blok van zeven aaneen te bouwen woningen.

2. Gevolgde procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Gaickingalaan Wold en Waard" is door het college van burgemeester en wethouders op 8 juli 2014 vrijgegeven voor inspraak. Het ontwerpplan heeft met bijbehorende stukken vervolgens van 10 juli 2014 tot en met 20 augustus 2014 – gezamenlijk met het ontwerpbesluit Hogere waarde verkeerslawaaï Gaickingalaan - gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen. Er zijn 3 nagenoeg gelijklopende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

3. Noot voor de lezer

Op de site www.zuidhorn.nl/bestemmingsplannen is meer informatie te verkrijgen over het bestemmingsplan. Hier zijn tevens de bronbestanden te downloaden. Daarnaast is het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl.

4. Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

Informatie	
Reclamant 1	Ontvangen op: 20/8/2014 Postnummer: RW/71574
Reclamant 2	Ontvangen op: 20/8/2014 Postnummer: RW/71593
Reclamant 3	Ontvangen op: 20/8/2014 Postnummer: RW/71591

Ten aanzien van de zienswijzen kan over de ontvankelijkheid het volgende overwogen worden:

De schriftelijke zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en zijn in die zin ontvankelijk.

Volgens de Algemene wet bestuursrecht kunnen zij die tijdig een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijze toe te lichten. Deze gelegenheid is geboden op ??????? ten overstaan van de hoorcommissie uit de gemeenteraad. Van de hoorzitting is door de griffier verslag gemaakt. Dit verslag maakt geen onderdeel uit van de voorliggende nota.

5. Samenvatting en beoordeling van de zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn onderstaand samengevat en beoordeeld. Omdat de zienswijzen in hoofdlijn eensluidend zijn is er voor gekozen om deze voor alle drie de reclamanten in één reactie te bundelen. Daar waar de zienswijze afwijkt, zal hierop onder verwijzing naar de reclamant worden gereageerd.

Reclamant 1, 2 en 3	
Samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen	<p>1. Duurzaam verbouwen/renoveren boven sloop. Reactie: <i>Wold & Waard is een woningstichting die zelfstandig een bedrijfsvoering voert en daarom geheel zelfstandig keuzen en afwegingen maakt ten aanzien van het beheer van haar vastgoed. Momenteel is renovatie een optie die in alle gevallen wordt overwogen. Voor de onderhavige woningen bleek dit zowel technisch als financieel geen optie. De bouwkundige opbouw van de woningen is niet geschikt om de gewenste aanpassingen bij renovatie te kunnen uitvoeren. De indeling zou aangepast moeten worden waardoor een uitbouw noodzakelijk is. Daarnaast zijn energetische maatregelen nodig (gewenst niveau label B). Deze ingrepen zouden, indien technisch al haalbaar, een behoorlijke investering vergen. Daarnaast moet aan regulier onderhoud de komende jaren fors worden geïnvesteerd. Omdat door een iets grotere investering nieuwbouw gepleegd kan worden die aansluit bij de vraag in het sociale huursegment is de keuze hiervoor gemaakt.</i></p> <p>2. Gevolgen door gewijzigde bouwstijl van geschakelde laagbouw (ca. 4.5 meter) naar rijenwoningen (ca 8.50 m.) in één rooilijn. Reactie: <i>Wij kunnen ons niet vinden in de stelling dat het ruimtelijk gevoel verloren gaat en er sprake is van stedelijke blokoningen. Buiten het feit dat dergelijke rijenwoningen ook elders in het dorp voorkomen kenmerken de percelen zich door grote tuinen waardoor het ruimtelijke gevoel overeind blijft. Hierbij wordt opgemerkt dat de woningen op een grotere afstand komen te liggen van de woningen van reclamant 1 en 2 dan de huidige woningen. De hoofdvorm van de woningen zal bestaan uit twee verdiepingen met een mansardekap. Woningen die prima passen in het straatbeeld ter plaatse. Het bouwen van vrijstaande woningen en/of twee-onder-één kap woningen is, gelet op de hoogte van de huurprijzen, niet mogelijk binnen de sociale woningbouw en kan alleen om die reden hier niet aan de orde zijn. Reclamanten hebben gelijk waar zij stellen dat er in de toelichting een fout is geslopen. Waar wordt gesproken van 'Wonen-2' moet worden gesproken van 'Wonen-1'. Dit zal worden aangepast in de toelichting, maar heeft verder geen invloed op het bestemmingsplan. Met betrekking tot de genoemde gevolgen van het plan merken wij op dat voor reclamanten 1 en 2 geldt dat de woningen een erfscheiding krijgen (mee ontwikkeld) van gaas met hier tegenaan klimop. Daarnaast worden de woningen op grotere afstand gesitueerd dan de huidige woningen. Mogelijke indirecte schade aan de woning, zoals waardedaling of vermindering van het woongenot is onderzocht door het laten uitvoeren van een planschaderisico inventarisatie. Hieruit vloeit voort dat het plan geen groter risico met zich meebrengt dan het forfaitair maatschappelijk risico.</i></p> <p>2.4 Verminderde lichtinval cs en aantasting privacy (reclamant 3) Reactie: <i>De woningen worden op dezelfde afstand als de huidige woningen (ongeveer 16 meter) gesitueerd van de woning van reclamant 3. De verhoogde bouw zal niet leiden tot een ontoelaatbare vermindering (door schaduwwerking) van lichtinval in de woning. Gelet op de afstand, de grootte van de ramen en het af te schermen zijerf zal van aantasting van de privacy geen sprake zijn. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het feit dat het raam op de verdieping geen onderdeel uitmaakt van een verblijfsruimte waar men in de daguren normaliter verblijft. Wettelijke normen (Bouwbesluit) worden hierbij niet overschreden, terwijl niemand (binnen de bebouwde kom) zich kan beroepen op het recht van (vrij) uitzicht.</i></p>

3. Woningen worden niet levensloop bestendig gebouwd.

Reactie: Een uitgangspunt dat door Wold en Waard wordt omarmd. Dit mag ook blijken aan de bouwprojecten aan de Oosterburcht, Burgemeester Kruisingalaan en Wilhelminalaan (allen grenzend aan het centrum). De onderhavige locatie ligt, zo blijkt uit ervaring en reacties, te ver van de voorzieningen in het centrum. Voor de verhuur aan ouderen is dit een belemmerende factor. Om op de woningmarkt in te spelen is daarom gekozen voor het bouwen van woningen voor kleine huishoudens, waarin ook de doelgroep ouderen een plaats vindt. Overigens zijn de te slopen woningen geen levensloopbestendige woningen, maar worden deze - gelet op de grootte van de woningen - aangeduid als seniorenwoningen. Dat bewoners niet terugkeren naar de oude woonomgeving geldt inderdaad voor de bewoners die zijn aangewezen op een slaap- en badkamer op de begane grond. Door een sociaal plan worden bewoners begeleid naar een andere woning. Hoewel dit geen planologische component is, kan wel worden meegedeeld dat de meerderheid van de huidige bewoners nieuwe woonruimte heeft gevonden. Overigens schrijft het bestemmingsplan geen woningtypen voor maar wordt de bouw van de woningen begrensd door bouwblokken aantallen woningen en maatvoering in de vorm van bouw- en goothoogte. Wold en Waard bouwt in principe alleen voor huurders met een lager inkomen. Op doorstroming in de woningmarkt hebben zij gelet hierop een beperkte invloed.

4. De nieuwbouw betreft 22 huurwoningen, gericht op starters.

Reactie: De nieuwbouw is gericht op kleine huishoudens. Hieronder vallen stellen, met of zonder kind(eren), eenoudergezinnen, alleenwonenden en ouderen die nog goed ter been zijn. Of men starter op de woningmarkt is of niet doet voor de verhuur niet ter zake. Het realiseren van ruime eengezinswoningen in het hogere huursegment is geen doelgroep waarop Wold en Waard zich richt. Het is wettelijk slechts zeer beperkt toegestaan deze woningen te bouwen, waarbij de primaire taakstelling is het huisvesten van mensen met een inkomen tot € 34.678, met een maandelijkse huur van € 699,48, peildatum 1 januari 2014.

5. De bestemmingsregels van 'Wonen-1' (kernen Brittil en Zuidhorn) die worden overschreden.

Reactie: Het bestemmingsplan voor de kernen Brittil en Zuidhorn is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestaande toestand in het bestemmingsplan is vastgelegd, waarbij geen rekening is gehouden met (eventuele) toekomstige ontwikkelingen. Deze nieuwe ontwikkeling krijgt, na het afwegen van verschillende aspecten, dan ook een juridische vertaling in het onderhavige bestemmingsplan.

6. Toename van het aantal parkeerplaatsen en parkeerdruckte (reclamant 1 en 2).

Reactie: De parkeerplaatsen worden buiten de rijbaan aangelegd. Hierdoor wordt het parkeren op de rijbaan ontmoedigd hetgeen de veiligheid (overzichtelijkheid) juist ten goede komt. Mede door de aanleg van de parkeerplaatsen voor de woningen van reclamanten wordt het parkeren evenwichtig verdeeld over het plangebied. Hiermee wordt ook voorkomen dat het parkeren in de openbare ruimte wordt opgelost.

Door de toename van het aantal woningen is de verwachting gerechtvaardigd dat de verkeersintensiteit enigszins zal toenemen. Gelet op het feit dat de woningen zijn bedoeld voor kleine huishoudens zal dit niet leiden tot een onevenredige belasting van de aan de straten grenzende woningen. (woonwijk gelegen binnen de bebouwde kom met in hoofdzaak bestemmingsverkeer) en is een ontoelaatbare toename van de geluidbelasting ook niet aan de orde, hierbij ook rekening gehouden met de situatie dat er sprake van een snelheidsregiem van maximaal 30 km.

7. Een verkeerde aanname ten aanzien van bouwhoogtes.

Reactie: De woningen bestaan uit twee verdiepingen met een niet toegankelijke vloering. Qua woningtype voegt dit type zich uitstekend in de omgeving van het plangebied. De nokhoogte bedraagt 8.15 meter, met een goothoogte van 3,05 meter. Dit valt binnen de grenzen van het

	<i>bestemmingsplan voor de kernen Britil en Zuidhorn (Wonen-1) en is één-op-één doorvertaald in het onderhavige bestemmingsplan.</i>
Conclusie	Ten aanzien van het gestelde onder 2. waar reclamanten wijzen op een foutieve aanname in de toelichting ('Wonen - 2' moet zijn 'Wonen - 1') zijn de zienswijzen gegrond. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond.
Voorgestelde wijziging	Onder Hoofdstuk 2.1.1. van de toelichting de bestemming Wonen - 2 wijzigen in Wonen - 1.

Doorgevoerde wijziging.

1. Toelichting: 'Wonen - 2' wordt 'Wonen - 1' (Hoofdstuk 2.2.1.)