

Zienswijzennotitie bestemmingsplan Woongebied Wrongel Oosterwolde

10-04-2019

Zienswijzennotitie bestemmingsplan Woongebied Wrongel Oosterwolde

10-04-2019

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Woongebied Wrongel Oosterwolde voorziet in de ontwikkeling van maximaal 41 woningen met diverse woningtypes aan de Wrongel in Oosterwolde. Op de locatie stond voorheen de coöperatieve zuivelindustrie "Zuid-Oost-Hoek". De te realiseren woningen zullen aansluiten bij de 22 huurwoningen die al in 2011 zijn gerealiseerd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 17 januari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn drie zienswijzen ingediend, zie onderstaand overzicht. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens niet vermeld voor zover deze herleidbaar zijn tot natuurlijke personen. Zienwijze 2 is ondertekend door 29 verschillende huishoudens uit de omringende straten van het plan: Hoogengaardelaan, Nanningaweg en Meester Verwerstraat.

1. Geanonimiseerd vanwege natuurlijk persoon uit Oosterwolde
2. Geanonimiseerd vanwege natuurlijke personen uit Oosterwolde (ondertekend door 29 huishoudens)
3. Bewonerscomité Hoogengaardelaan Oosterwolde

2. Zienswijzen

In onderstaand overzicht is de inhoud van de zienswijzen omschreven en vervolgens de reactie op deze zienswijzen gegeven.

Zienswijze 1		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
1.1	Er wordt geconstateerd dat een deel van het tekort aan parkeerplaatsen wordt opgevangen op de Nanningaweg, Hoogengaardelaan en de Mr. Verwerstraat.	Het bestemmingsplan gaat er inderdaad vanuit dat het parkeren ten behoeve van de bestaande huurwoningen, voor zover niet mogelijk aan de Wrongel, plaats kan vinden aan de omliggende straten. Gangbaar bij woningbouw is dat de parkeerbehoefte moet zijn voorzien binnen 100 meter vanaf de woningen. Dit houdt in dat omliggende straten vaak betrokken worden om te bepalen of er wordt voorzien in de parkeerbehoefte.
1.2	De Mr Verwerstraat is smaller dan de omliggende straten en er rijden geregeld grote voertuigen door de straat. Dit is niet te combineren met parkeren op straat.	De straat is ongeveer 5 meter breed. Dit is een gelijke breedte als andere woonstraten waaraan geparkeerd wordt. De Mr Verwerstraat is niet bedoeld als doorgaande route voor groot verkeer. Wanneer er op de straat geparkeerd wordt zal de straat minder aantrekkelijk worden voor grootverkeer. Wij verwachten dan ook dat een mogelijk probleem met groot verkeer zichzelf zal oplossen.
1.3	In combinatie met de geringe breedte van de weg (Mr Verwerstraat) zal het parkeren ervoor zorgen dat uitritten van de woningen minder toegankelijk zijn.	Tussen de uitritten zit gemiddeld bijna 25 meter. Tussen de uitritten in de Mr Verwerstraat kan zonder probleem worden geparkeerd.
1.4	De indiener vreest 'lang parkeren' in hun straat van de tweede auto van gezinnen die aan de Wrongel wonen.	Uit de praktijk blijkt dat men het liefst de auto zo dicht mogelijk bij de eigen woning parkeert. Dit geldt ook voor een tweede auto omdat men het liefst zicht wil houden op de auto. De Mr Verwerstraat zal niet de eerste optie zijn voor de meeste bewoners aan de Wrongel om te parkeren. Verwacht wordt dat, wanneer de parkeervoorzieningen in de Wrongel niet voldoende blijken, de meeste extra auto's aan de Nanningaweg geparkeerd worden. De Mr Verwerstraat zal slechts voor de meest zuidelijke woningen een optie zijn.
1.5	Er is geen rekening gehouden met de huidige parkeerbehoefte in geval van visite.	De indiener verwacht dat er geen ruimte meer zal zijn voor de visite om in de Mr. Verwerstraat te parkeren wanneer dit gebruikt wordt door bewoners van de Wrongel. De woningen aan de Mr. Verwerstraat zijn grotendeels vrijstaande woningen met een oprit en veel ruimte op eigen terrein om te parkeren. De huidige parkeerbehoefte om op straat te parkeren is heel beperkt. Zoals onder 1.4 is gesteld zal parkeren in de Mr Verwerstraat niet de eerste optie zijn voor bewoners van de Wrongel. Parkeren van visite zal door de een beperkt aantal auto's van de Wrongel niet onmogelijk worden.

1.6	De staat van onderhoud van de straat is ondermaats.	De staat van onderhoud maakt geen onderdeel uit van de overwegingen in het kader van dit bestemmingsplan.
1.7	De gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de parkeeropgave wordt opgelost met parkeervoorzieningen aan de Wrongel.	<p>Het zou de voorkeur van het college hebben om parkeren in het bestemmingsplan op te lossen. We lopen hier echter tegen juridische omstandigheden aan. Voor de al gebouwde huurwoningen zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein of terrein van de gemeente aangelegd. De huidige parkeerplaatsen zijn (op vier na) tijdelijk en op grond van de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan gesitueerd. Deze tijdelijke parkeerplaatsen worden verwijderd voor de bouw van de woningen. Om de parkeerdruk van de te bouwen woningen op te vangen worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Het aanleggen van parkeerplaatsen voor de bestaande woningen kan niet worden opgelegd aan de initiatiefnemer. Ook de gemeente kan niet zomaar parkeerplaatsen aanleggen ten behoeve van de huurwoningen omdat de gemeente binnen het plan geen grond heeft en dit daarnaast ongeoorloofde staatssteun zou kunnen zijn.</p> <p>Ook aan de Wrongel zal er, waar mogelijk gezien uitritten en bochten, op straat geparkeerd kunnen worden. Er wordt volstaan om inzichtelijk te maken dat er voorzien kan worden in de parkeerbehoefte. Hoe dit daadwerkelijk wordt gerealiseerd is nog niet bekend. Oplossingen binnen het woongebied van de Wrongel hebben de voorkeur.</p> <p>Om deze omstandigheden beter uit te leggen zal de toelichting worden aangepast. De huidige paragraaf 4.9 Verkeer en parkeren zal vervangen worden door de onder hoofdstuk 4 van deze zienswijze opgenomen paragraaf.</p>
	<p>Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot aanpassingen van de toelichting bij het bestemmingsplan. De huidige paragraaf 4.9 Verkeer en parkeren zal vervangen worden door de onder hoofdstuk 4 van deze zienswijze opgenomen paragraaf.</p>	

Zienswijze 2		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
2.1	Er wordt geconstateerd dat een deel van het tekort aan parkeerplaatsen wordt opgevangen op de Nanningaweg, Hoogengardelaan en de Mr.	Zie beantwoording op punt 1.1.

	Verwerstraat. De indiener stelt dat de omliggende straten nooit bedoeld zijn geweest voor permanent parkeren en voor dat doel dus ongeschikt zijn en onderbouwd dat met de onderstaande argumenten.	
2.2	De opritten zijn krap zodat het verlaten en bereiken van het eigen erf sterk bemoeilijkt wordt wanneer er veel auto's rondom de uitritten staan geparkeerd. Dit zal straks vaker voorkomen. Als dan echter niet meer duidelijk is van wie de auto is, omdat de eigenaar in een andere straat woont, dan kan een dergelijk probleem niet adequaat worden opgelost.	Deze situatie doet zich inderdaad voor aan de Hoogengardelaan. Aan de Nanningaweg en Mr. Verwerstraat is dat veel minder het geval zoals ook is beantwoord voor zienswijze 1. Mocht blijken dat er feitelijke problemen ontstaan rondom het parkeren op de Wrongel dan zou een oplossing gezocht kunnen worden waarin ook de Hoogengardelaan wordt betrokken. Daarvan is nog geen sprake en een uitwerking daarvan is nog niet aan de orde.
2.3	De omliggende straten zijn te smal. Nu al veroorzaken incidenteel geparkeerde auto's opstoppingen. Dit zal de norm gaan worden.	De straten zijn met een breedte van ongeveer 5 meter niet wezenlijk anders dan andere straten in Oosterwolde waar op straat geparkeerd wordt.
2.4	Geparkeerde auto's zullen voor onveilige situaties zorgen. De straten worden veel gebruikt door fietsende scholieren.	Geparkeerde auto's zullen tevens de snelheid van het verkeer remmen. In een 30-km-zone is het niet uitzonderlijk dat er geparkeerd wordt op straat in combinatie met fietsverkeer.
2.5	Permanent parkeren zal het woongenot aantasten. De geparkeerde auto's gaan ten koste van de groene uitstraling van de lommerrijke straten. Daarnaast worden onder andere irritaties, nachtelijke overlast en visuele vervuiling verwacht.	Ook in de huidige situatie kan er op straat worden geparkeerd. Het parkeren kan enige hinder veroorzaken. Verwacht wordt dat de hinder niet buitenproportioneel gaat toenemen.
2.6	Verwezen wordt naar het rapport "Parkeerproblemen in woongebieden" van het Planbureau voor de leefomgeving. Het rapport stelt met klem om parkeervoorzieningen en –regulering bij stedelijke inbreidingsprojecten in de planvorming integraal mee te nemen.	We zijn ons ervan bewust dat parkeren in inbreidingsprojecten voor overlast kan zorgen. We zijn echter ook gebonden aan de omstandigheden zoals geschetst in de beantwoording op punt 1.7. Desondanks kan de bestaande parkeerdruk worden opgevangen in de omliggende straten. Vooral aan de Nanningaweg kunnen nog veel auto's op straat parkeren. Al heeft het ook onze voorkeur dat er parkeervoorzieningen worden aangelegd aan de Wrongel bijvoorbeeld op de gronden van de huurwoningen.
2.7	De indiener merkt nog op dat het vervangen van groenvoorzieningen door parkeerplaatsen in de omliggende straten expliciet niet als oplossing wordt gekenmerkt. In de Notitie Groenbeleid zijn aangemerkt als "te behouden groenstructuur".	Wanneer daadwerkelijk voorzieningen aangelegd moeten worden om het feitelijke parkeerprobleem op te lossen dan zal rekening gehouden worden met de Notitie Groenbeleid.
2.8	Het bestuur wordt aangedragen het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de parkeeropgave wordt opgelost met parkeervoorzieningen aan de Wrongel zelf zodat er geen extra parkeerdruk ontstaat in de omliggende straten. Een logische oplossing is het bouwen van minder woningen en deze vrijkomende ruimte gebruiken voor parkeerplaatsen.	Nogmaals wordt verwezen naar de beantwoording op punt 1.7. Het huidige parkeertekort kan niet ten laste worden gelegd aan de initiatiefnemer. Op basis van het parkeertekort kan de initiatiefnemer niet worden opgedragen om minder woningen te bouwen.
	Conclusie zienswijze	

	De zienswijze leidt tot aanpassingen van de toelichting bij het bestemmingsplan. De huidige paragraaf 4.9 Verkeer en parkeren zal vervangen worden door de onder hoofdstuk 4 van deze zienswijze opgenomen paragraaf.
--	---

Zienswijze 3		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
3.1	De indiener maakt zich zorgen over het gebrek aan parkeerplaatsen. Uit de berekende parkeercijfers blijkt dat de gemeente Ooststellingwerf zorg dient te dragen voor 15 parkeerplaatsen. Dit kan of op het terrein van de huurwoningen of binnen 100 meter vanaf het plangebied. Niet duidelijk is waar deze parkeerplaatsen dan moeten worden gerealiseerd.	<p>Er blijkt inderdaad een bestaand tekort te zijn van 15 parkeerplaatsen ten behoeve van de al gebouwde huurwoningen. Dat wil zeggen dat er voor de bestaande huurwoningen geen parkeerplaatsen worden aangelegd voor de behoefte van 15 auto's. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de mogelijkheid om te parkeren op straat aan de Wrongel.</p> <p>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onterecht opgenomen dat de gemeente Ooststellingwerf zorg dient te dragen voor deze 15 parkeerplaatsen. De gemeente heeft aan de Wrongel geen grondpositie waarop dat zou moeten plaatsvinden en tevens zouden de kosten die hiervoor gemaakt zouden moeten worden als staatssteun kunnen worden aangemerkt.</p> <p>De gemeente kan slechts van de initiatiefnemer vergen dat hij parkeerplaatsen aanlegt om te voorzien in de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen. Voldoende parkeerplaatsen voor de bestaande huurwoningen zijn, in het kader van dit bestemmingsplan, niet bij de huidige initiatiefnemer af te dwingen. Er zijn mogelijkheden om de parkeerplaatsen aan te leggen bij de huurwoningen en de omliggende straten kunnen enige parkeerdruk opvangen.</p>
3.2	Parkeren op straat in de Hoogengaardelaan en de mr. Verwerstraat is, gelet op de verkeersveiligheid, geen optie. De route wordt gefietst door schoolgaande jeugd. Ook de overlast voor de aanwonenden zal aanzienlijk toenemen.	Zie de beantwoording op punt 2.4 en 2.5.
3.3	Vrachtverkeer maakt gebruik van de straten, die hiertoe niet zijn toegerust. Geparkeerde auto's zullen leiden tot flinke stagnatie en onveilige situaties.	Zie de beantwoording op punt 1.2.
3.4	In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan is opgenomen dat een loopafstand tot de woning van 100 meter acceptabel is. De afstanden tot de Hoogengaardelaan en de mr. Verwerstraat zijn groter dan 100 meter.	Wanneer daadwerkelijk voorzieningen aangelegd moeten worden om het feitelijke parkeerprobleem op te lossen dan zal rekening gehouden worden met het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan.
	Conclusie zienswijze	

De zienswijze leidt tot aanpassingen van de toelichting bij het bestemmingsplan. De huidige paragraaf 4.9 Verkeer en parkeren zal vervangen worden door de onder hoofdstuk 4 van deze zienswijze opgenomen paragraaf.

4. Paragraaf Verkeer en parkeren

In de toelichting bij het bestemmingsplan is een tekst opgenomen in paragraaf 4.9: 'Verkeer en parkeren' welke niet opgenomen had moeten worden. Omdat de initiatiefnemer van het woningbouwplan niet het bestaande parkeerprobleem gaat oplossen, was de initiatiefnemer ervan uitgegaan dat de gemeente de resterende parkeerplaatsen zou gaan aanleggen. De gemeente dient echter niet de kosten op zich te nemen die voortkomen uit particuliere marktinitiatieven. Er zou dan sprake kunnen zijn van overheidssteun. De al gebouwde huurwoningen zijn gebouwd onder een vergunning waarin ook de omliggende woningen gebouwd konden worden. In dit totaalplan zaten voldoende parkeerplaatsen. Nu slechts een deel van de vergunning is gerealiseerd is het parkeren voor de huurwoningen ook niet volledig gerealiseerd. Hierover zijn privaatrechtelijk wel zaken geregeld (waar de gemeente niet in is betrokken). De huidige eigenaar en initiatiefnemer van het voorliggende bestemmingsplan heeft de grond echter zonder last in eigendom gekregen. Dus hoewel er nog een verplichting ligt om parkeerplaatsen aan te leggen, ligt deze niet bij de gemeente noch is het aan te gemeente om hierop toe te zien dat het wordt uitgevoerd. De volgende paragraaf zal op de plaats van paragraaf 4.9 worden ingevoegd:

4.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Nanningaweg. Alhoewel voor deze weg een 30 km/u regime geldt, is de Nanningaweg een vrij belangrijke ontsluitingsweg voor Oosterwolde; deze verbindt de noordkant van het dorp met de N381. Door rechtstreekse ontsluiting van het plangebied op deze doorgaande weg zullen er geen verkeersproblemen in Oosterwolde ontstaan. De capaciteit van de Nanningaweg is voldoende om de extra verkeersbewegingen te kunnen opvangen.

Parkeren

Door de toevoeging van woningen zal de parkeerbehoefte toenemen. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen, zal eerst ingegaan worden op de huidige parkeersituatie. Hierna zal ingegaan worden op de wijze waarop aan de nieuwe parkeerbehoefte zal worden voldaan.

Huidige parkeersituatie

Het terrein van de voormalige zuivelfabriek kan als een buurtje worden gezien. Er zijn al 22 woningen gerealiseerd welke worden verhuurd door woningstichting Actium. Om aan de parkeernorm te voldoen, hadden hiervoor destijds 19 parkeerplaatsen moeten zijn aangelegd. Van deze 19 parkeerplaatsen zijn echter slechts 4 parkeerplaatsen op een permanente locatie aangelegd. De overige parkeerplaatsen zijn van tijdelijke aard en, evenals de 4 permanente parkeerplaatsen, aangelegd op het terrein van de initiatiefnemer van het voorliggend bestemmingsplan en dus niet op eigen grond van Actium of op grond van de gemeente. De parkeerplaatsen zijn aangelegd om tijdelijk, tot de bouw van de nieuwe woningen, te voorzien in de feitelijke

parkeerdruk. De 4 permanente parkeerplaatsen zijn gelegen binnen de U-vorm die de bestaande huurwoningen gezamenlijk vormen en worden blijvend beschikbaar gesteld aan de parkeerbehoefte van Actium.

In de huidige situatie is dan ook sprake van een tekort van 15 parkeerplaatsen. Op basis van de huidige beheersverordening zijn deze parkeerplaatsen niet als zodanig bestemd en kunnen onder het huidige planologisch regiem worden verwijderd of onbruikbaar gemaakt. Er is dus sprake van een bestaand parkeerprobleem dat niet hoeft te worden opgelost bij de uitvoering van het thans voorliggende bestemmingsplan. Voor de toetsing van de parkeernorm, zoals bedoeld in artikel 5 van de regels van dit bestemmingsplan opgenomen verplichting, zullen de 4 bestaande permanente parkeerplaatsen niet meetellen voor de te bouwen woningen. Dat houdt in dat alle andere binnen de grenzen van het bestemmingsplan aanwezige parkeerplaatsen in ieder geval wél meetellen voor het voldoen aan de parkeernorm van de thans voorliggende ontwikkeling (35 woningen).

Nieuwe parkeerbehoefte

Er komen 35 woningen in het plangebied. Het programma is weergegeven in onderstaande tabel.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Wonen (vrijstaand)	5	0	0
Wonen (half vrijstaand)	10	0,5	5
Wonen (hoekwoning van een rij)	14	0,5	7
Wonen (tussenwoning van een rij)	6	1,5	9
TOTAAL			21

Uit de berekende parkeerbehoefte blijkt dat er 21 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd om te voorzien in de behoefte van bedoelde ontwikkeling. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgesteld dat de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van (een) woning(en) zullen worden getoetst aan de parkeernormen van de gemeente. De berekende parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen zal worden opgenomen in het bouwplan.

Feitelijke parkeerbehoefte

Geconstateerd is dat er in de huidige situatie een tekort is aan permanente parkeerplaatsen voor de huurwoningen van Actium. Hoewel het oplossen van het feitelijk parkeerprobleem buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan ligt, wordt voor de volledigheid toch ook ingegaan op deze feitelijke

parkeerbehoefte. Er is sprake van een tekort van 15 parkeerplaatsen. Aan de Wrongel kan op straat kunnen worden geparkeerd maar een tekort van 15 parkeerplaatsen is hiermee niet opgelost. Wanneer binnen het plangebied onvoldoende parkeergelegenheid is, kan aan de Nanningaweg ter hoogte van het plangebied worden geparkeerd. De straat is hier breed genoeg om aan te parkeren en de huidige parkeerdruk op dit stuk van de weg is heel laag. Ook liggen er binnen 100 meter vanaf het plangebied mogelijkheden om te parkeren, aan de Meester Verwerstraat. Aan de Hoogengardelaan zouden nog enkele parkeerplaatsen kunnen worden toegevoegd. Daarmee is er zicht op het voorkomen van een feitelijk parkeerprobleem vanwege het tekort aan parkeerplaatsen dat voor de bestaande woningen is aangelegd.

Conclusie

De ligging van het plangebied aan de Nanningaweg maakt dat de woningen goed bereikbaar zijn. De ligging aan deze weg maakt dat een snelle ontsluiting naar het centrum en richting de N381 mogelijk is. Bovendien is de weg zo ingericht dat deze is afgestemd op een situatie binnen de bebouwde kom. Het plan voorziet in de realisatie van 21 parkeerplaatsen, waarmee er voldoende capaciteit is om in de berekende parkeerbehoefte voor de ontwikkeling te voorzien. Voor de bestaande woningen blijven 4 parkeerplaatsen beschikbaar.

De aspecten ontsluiting en parkeren staan de ontwikkeling niet in de weg.

5. Conclusie

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan:

- paragraaf 4.9 wordt gewijzigd in de onder paragraaf 4 van deze zienswijze opgenomen voorgestelde paragraaf 4.9.