

Antwoordnota inzake ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties met betrekking tot voorontwerp bestemmingsplan "Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst, partiële herziening Bakkerslaan"

A. Inleiding

Aan de Bakkerslaan te IJhorst staan 4 verouderde huurwoningen. De eigenaar, Woonstichting De Vechthorst, heeft plannen ontwikkeld voor de herontwikkeling van deze locatie. Na sloop van de woningen zal nieuwbouw plaatsvinden bestaande uit drie eengezinshuizen en acht appartementen. De woningen en appartementen worden verdeeld over twee bouwblokken. De acht appartementen zijn bestemd voor jongeren c.q. starters en/of senioren, de eengezinshuizen zijn niet toegewezen aan een bepaalde doelgroep.

B. Procedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 3 april tot en met 30 april 2013 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden, schriftelijk dan wel mondeling een reactie in te dienen.

Daarnaast is het plan toegezonden aan een aantal instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Onderstaand worden de reacties kort samengevat en van een beantwoording door de gemeente voorzien.

De reacties 1 t / m 3 zijn ingediend in het kader van de inspraak. Reacties 4 en 5 betreffen het vooroverleg.

C. Reacties en beantwoording gemeente

1. E. Keuning, Ywehof 27, S. Arends, Ywehof 29, J. de Boer, Ywehof 31 en F. Dijkema, Ywehof 33

a. Er worden op een locatie, waar nu nog 4 woningen staan, 11 nieuwe woningen geperst. Er is geen sprake van ruimtelijke kwaliteit. De opdrachtgever wil hier zo veel mogelijk economisch voordeel behalen. Voor de bestaande bewoners past deze ontwikkeling niet in het beeld van de Bakkerslaan en van het dorpse karakter van IJhorst

reactie gemeente:

Allereerst wil het college in algemene zin opmerken, dat zij zich er van bewust is dat nieuwbouwplannen op locaties binnen de bebouwd kom, consequenties met zich kunnen brengen voor omwonenden. Dit wil echter niet zeggen dat nieuwe ontwikkelingen op voorhand onacceptabel zijn. Iemand die in de bebouwde kom woont, moet er rekening mee houden, dat zijn leefomgeving van tijd tot tijd aan verandering onderhevig is. Wel mag hij / zij er vanuit gaan dat dergelijke ontwikkelingen worden uitgevoerd met respect voor de belangen van de omwonenden.

Ten aanzien van het bouwplan voor de locatie Bakkerslaan 2c, 4, 6 en 8 het volgende Inspreker geeft aan dat er 11 woningen in plaats van 4 komen. Hiermee wordt een verkeerde indruk gewekt. In werkelijkheid komen er 8 appartementen en 3 kleine woningen, verdeeld over twee complexen.

Met een hoogte van 9.30 m. voldoen deze complexen aan de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 m., zoals opgenomen in de bouwregels van het geldende bestemmingsplan "Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst". Ook het bebouwingspercentage van 50 per bouwperceel wordt niet overschreden.

Bij de beoordeling van de plannen zijn de bouwhoogte en het bebouwingspercentage belangrijke criteria geweest. Nu deze randvoorwaarden gerespecteerd worden, bestaat er een goed basis voor de verdere uitwerking van de plannen. Met de vereiste

zorgzorgvuldigheid, moet het mogelijk zijn om tot een uitvoerbaar plan te komen. Via het voorliggende plan is Vechthorst hierin naar de mening van het college geslaagd.

De economische motieven, waarnaar gerefereerd wordt, zijn voor de gemeente niet aan de orde. Vechthorst is een stichting, die afspraken heeft gemaakt met de gemeente over het realiseren van woningen voor de doelgroepen. Middels de realisatie van deze woningen tracht Vechthorst invulling te geven aan deze afspraken. Uiteraard is hierbij gezocht naar efficiënte invulling van de locatie omdat op deze wijze optimaal ingespeeld kan worden op de behoefte van de doelgroepen. Het college kan zich hierin vinden, zolang de ontwikkeling past binnen verantwoorde stedenbouwkundige kaders. Hierboven is al aangegeven dat van dit laatste in de ogen van het college sprake is. Daarbij sluit het volume van de bouwmassa's goed aan, bij dat van enkele grote vrijstaande woningen langs de Bakkerslaan

Met het uitgangspunt om de bestaande locatie efficiënter in te vullen wordt door het college ingestemd omdat hierdoor een groter beslag op het buitengebied wordt voorkomen. Dit past binnen zowel het provinciaal als het gemeentelijke beleid, waarbij uitgegaan wordt van inbreiding voor uitbreiding, hetgeen zich moet vertalen in efficiënt ruimtegebruik.

b. In het plan wordt aangegeven, dat het plangebied ligt in een stedelijke laag, een economische motor van Overijssel. Dit stemt niet overeen met het karakter van IJhorst. Het is namelijk een dorpje op het platteland, omgeven door hoogwaardige natuur. De gemeenschap draagt gezien de leeftijd, weinig bij aan de economische motor.

reactie gemeente:

In de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel wordt IJhorst aangeduid als "woonwijk 1955 – nu". Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat IJhorst tot het stedelijke gebied wordt gerekend, waar woonbebouwing als passend beschouwd wordt. Hiermee behoort IJhorst nog niet tot de steden, die als economische motors dienst doen. Het dorpse karakter van IJhorst wordt door het college onderschreven.

c. Volgens het beleid van de gemeente bedraagt de woningbehoefte voor de periode 2010 -2014 circa 20 woningen. Deze is al gerealiseerd aan de Ywehof. Deze uitbreidingslocatie biedt ook nog voldoende ruimte voor woningbouw.

reactie gemeente:

Aan de Ywehof is met name sprake van woningbouw die gerealiseerd is, voor 2010. Daarnaast spelen de door Vechthorst te bouwen woningen en appartementen in op een behoefte van doelgroepen die niet bediend worden in de Ywehof.

Weliswaar biedt de Ywehof nog ruimte voor woningbouw, maar hiervoor heeft het college al haar voorkeur uitgesproken voor inbreidingsprojecten in boven uitbreidingsprojecten.

Overigens bedraagt het extra aantal woonruimtes 7 en geen 11 , omdat er ook 4 woningen afgebroken worden.

d. Volgens de Woonvisie neemt de vergrijzing in IJhorst toe. Dat impliceert een behoefte aan seniorenwoningen. De bouw van starterwoningen is hiermee in strijd.

reactie gemeente:

De behoefte aan seniorenwoningen wordt niet ontkend. De eengezinshuizen in het complex zullen in eerste instantie dan ook worden aangeboden aan senioren.

De wens van starters naar woonruimte vloeit niet rechtstreeks voort uit de Woonvisie. Voordat de plannen voor deze locatie definitief hun vormen hebben gekregen, is een informatieavond gehouden in IJhorst. Tijdens deze avond is een duidelijke behoefte van starters gebleken naar woonruimte. Met de te bouwen appartementen wordt ingespeeld op deze behoefte.

e. Van de bewoners van de te slopen woningen wordt regelmatig (geluids)overlast ondervonden. Dit zal alleen nog maar toenemen doordat:

- de woningen dichter op de kavels van insprekers gesitueerd worden en
- het aantal woningen toeneemt van 4 naar 11.

reactie gemeente:

Geluid is een aspect dat een duidelijk rol kan spelen bij de inrichting c.q. herontwikkeling van locaties. Geluidgevoelige objecten, zoals woningen, verdragen zich bijvoorbeeld niet met industrieën, die veel geluid produceren. Hierom vindt er een duidelijke fysieke scheiding plaats tussen functies, die vanuit het oogpunt van hinder onverenigbaar met elkaar zijn. In geval van de plannen van VechtHorst is hiervan geen sprake. Er werd gewoond en ook in de toekomst blijft de functie wonen. Hooguit neemt het aantal bewoners in aantal toe. Gezien de huidige en toekomstige bewoningsdichtheid is er echter geen sprake van een onevenredige toename van het aantal bewoners

Erkend wordt dat een toename van bewoners in algemene zin leidt tot meer geluid. Dat betekent echter niet automatisch dat er sprake is van (een toename van) overlast

Er is een verschil tussen leefgeluiden en waarneembare overlast. Leefgeluiden horen bij het wonen en moet men van elkaar accepteren als burens, overlast hoeft men niet te accepteren.

Onder leefgeluiden wordt verstaan: de geluiden die bij gemiddeld gebruik in/om een woning over en weer gebruikelijk zijn, zoals onder andere: lopen, praten, spelende kinderen, muziek, televisie, incidentele feestjes, etc.

Onder 'overlast' wordt verstaan: de geluiden die de leefgeluiden te boven gaan, zoals onder andere: bonzen op muren, langdurig schreeuwen, nachtelijk lawaai, aanhoudende zeer luide en harde muziek of andere vormen van overlast veroorzakende geluiden die ook buiten de woning te horen is en waar de veroorzaker niet op aanspreekbaar is.

Overigens zijn bij Vechthorst en de gemeente geen klachten bekend met betrekking tot overlast die veroorzaakt wordt door de huidige bewoners van deze 4 woningen.

f. Gevraagd wordt of de resultaten van het nader onderzoek naar vleermuizen al bekend zijn.

reactie gemeente:

loopt nog is eind juli / begin augustus bekend

g. Het bouwvlak is ten opzichte van de totale kaveloppervlakte veel te groot. Dit lijkt op stedelijke bebouwing, hetgeen niet past in IJhorst.

reactie gemeente:

Bovenstaand is al aangegeven dat het bebouwingspercentage blijft onder de toegestane 50 %. Deze inspraak reactie wordt dan ook niet door de gemeente gedeeld.

h. De ligging van het voetpad tussen de rijbaan en de parkeerstrook levert gevaar op voor de voetgangers. Voorgesteld wordt het voetpad achter de parkeerstrook te projecteren.

reactie gemeente:

Bij het opstellen van de plannen is dit punt nadrukkelijk in beeld geweest. Aan beide opties, voor of achter de parkeerstrook zitten voor- en nadelen. Indien het voetpad voor

het parkeren gesitueerd wordt, moeten er twee knikken in het pad aangebracht worden. Dit gaat ten koste van enkele parkeerplaatsen. Daarnaast moet halverwege het voetpad een hoogteverschil overwonnen worden. Voor minder validen levert dit een nadrukkelijk obstakel op, zelfs indien het pad zover als mogelijk rolstoelvriendelijk wordt gemaakt. Daarnaast zal menig voetganger kiezen voor de kortste route, voetpad of niet. Indien het voetpad dan voor de parkeerplaatsen is gesitueerd, is de automobilist niet verdacht op voetgangers achter zijn auto, hetgeen juist gevaarlijke situaties in de hand werkt. Om deze redenen is er voor gekozen het voetpad op de nu ingetekende wijze aan te leggen.

i. Er worden balkons geprojecteerd aan de kant van de Ywehof. Dit gaat ten koste van de privacy van de bewoners van de Ywehof en beïnvloedt het wooncomfort in negatieve zin.

reactie gemeente:

Tijdens de informatie avond zijn deze bezwaren ook naar voren gekomen. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende maatregelen genomen:

- niveau van de balkons ten opzichte van de verdiepingsvloer is verlaagd;
- Balustrade wordt uitgevoerd in melkglas;
- schuurtjes worden gebouwd op de erfgrans en het dak van deze schuurtjes wordt iets verhoogd.

Resultaat van dit alles is dat zelfs indien iemand op het balkon staat er geen inkijk bestaat in de tuinen van de woningen aan de Ywehof. De inbreuk op de privacy wordt hierdoor in redelijke mate beperkt.

j. Door de hoogte en de situering van het bouwblok wordt de bezonning van de achtertuinen aan de Ywehof negatief beïnvloed.

reactie gemeente:

wachten op resultaat van bezonningsberekening

k. In plaats van de bestaande tuin en groen, grenzen de achtertuinen van de woningen aan de Ywehof straks aan een achterwand van schuren. Dit tast het wooncomfort aan.

reactie gemeente:

Door de bouw van de schuurtjes wordt de aanblik vanuit de woningen gewijzigd. Daarmee is echter niet gezegd, dat het wooncomfort hierdoor wordt aangetast. De nieuwe situatie levert juist meer privacy op dan de nu bestaande afscheiding bestaande uit een combinatie van groen en schuttingen.

De achterwanden van de schuurtjes, waar de bewoners straks tegen aan kijken, kunnen als eentonig beleefd worden. Vechthorst is graag bereid om in overleg met de bewoners te treden om te bezien of deze wanden op passende wijze aangekleed kunnen worden. Uiteraard wel op door Vechthorst aan te geven voorwaarden omdat de schuren eigendom zijn van Vechthorst en een en ander niet ten koste mag gaan van de kwaliteit / duurzaamheid van de schuurtjes.

l. De gestapelde appartementen passen in een stad, maar niet in het dorpse karakter van IJhorst.

reactie gemeente:

Deze opvatting wordt niet door het college gedeeld. Zie hiervoor ook de reactie van de gemeente onder a,.

m. Gevraagd wordt de definitie van starterwoning nader te bezien. De bevolking van IJhorst heeft eerder al aangegeven, dat er behoefte is aan kleine eengezinshuizen. Met de appartementen richt de woningstichting zich niet op starters, maar op jongeren.

reactie gemeente:

De noodzaak tot het herzien van deze definitie wordt niet ingezien. De appartementen worden in eerste instantie aangeboden aan starters / jongeren. Deze begrippen overlappen elkaar voor een groot deel. Het verschil bestaat er in dat bij een starter ook sprake kan zijn van iemand die reeds wat ouder is, maar voor het eerst zelfstandig een woning gaat betrekken. Het college heeft er geen enkel probleem mee dat de appartementen ook aan deze categorie worden aangeboden.

Conclusie

Uit deze inspraakreactie vloeien wel / geen wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort.

2. fam. J. Weemink, Bakkerslaan 2b, 7955 AD IJhorst

a. de toegestane hoogte levert een aantasting van het huidige dorpse karakter op

reactie gemeente:

zie de gemeentelijke reactie onder 1 a.

b. een vergroting van de bouwhoogte heeft een duidelijk verslechtering van de huidige woonsituatie tot gevolg. Zowel ten aanzien van de privacy als het zonlicht. Dit leidt tot een waardevermindering van ons huis.

reactie gemeente:

(voor de bezonning wachten op bezonningesberekening).

Met betrekking tot de privacy hecht het college er aan om er op te wijzen dat bouwhoogtes niet verruimd worden ten opzichte van de bestaande mogelijkheden. Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan zou er nu ook een woning van vergelijkbare afmetingen gebouwd kunnen worden, voorzien van gevelopeningen gericht op de woning van appellant.

Het college is daarnaast van mening dat er slechts in beperkte mate sprake is van inbreuk van de privacy omdat achter de gevelopeningen op de verdieping alleen slaapkamers zijn gesitueerd. Vechthorst ziet mogelijkheden door de aanplant van groen in de tuinen van de te bouwen woning of op het erf van appellant de inbreuk van de privacy, voor zover daarvan sprake is, te beperken. Een en ander kan in overleg met appellant nader uitgewerkt worden.

c. een uitbreiding van 4 naar 11 wooneenheden past niet binnen het huidige karakter van de buurt.

reactie gemeente:

zie de gemeentelijke reactie onder 1a

Conclusie:

Uit deze inspraakreactie vloeien wel / geen wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort.

3. fam. Keuning, Ywehof 27, IJhorst

a. Er wordt begrip getoond voor het vervangen van de bestaande woningen en de hoogte daarvan. Inspreker heeft echter bezwaar tegen het aantal woningen. Dit gaat een boel herrie schoppende jeugd trekken.

reactie gemeente:

Het college kan zich niet vinden in de automatische koppeling die gelegd wordt tussen jeugd en herrie. Zie ook reactie gemeente onder 1 e.

b. Tijdens de inloopavond bij het Vosje is toegezegd dat de tekeningen worden aangepast en dat er geen balkons aan de zijde van inspreker zou komen. Deze toezegging is niet nagekomen. Appellant heeft zijn woning gekocht in verband met de vrije achterkant, dit kan niet zomaar afgenomen worden. Dit resulteert in een fikse waardevermindering

reactie gemeente:

Tijdens de inspraakavond is alleen toegezegd dat nader naar de situering en uitvoering van de balkons gekeken zou worden. Vechthorst heeft conform deze toezegging gehandeld en het resultaat verwoord in een brief, gedateerd 5 februari 2013, die naar de omwonenden is gestuurd.

De stelling dat appellant zijn woning heeft gekocht in verband met de vrije achterkant wordt door het college bestreden. Ten tijde van de bouw van de woningen aan de Ywehof, stonden er reeds woningen op de nu in het geding zijnde locatie. Van een vrije achterkant is dan ook nooit sprake geweest.

Mocht inspreker echter, om welke andere reden dan ook, van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning, dat staat voor hem de mogelijkheid open om een verzoek om toekenning planschede bij de gemeente in te dienen.

Conclusie

Uit deze inspraakreactie vloeien geen / wel wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort.

4. provincie Overijssel

Van ambtelijke zijde is door de provincie aangegeven, dat de plannen niet strijdig zijn met provinciale belangen.

reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Waterschap Reest en Wieden

Het Waterschap heeft te kennen gegeven dat de watertoets goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden is het plan geen aanleiding biedt om over te gaan tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Samenvattende conclusie:

De inspraakreacties leiden niet tot aanpassingen van het plan.