

Zienswijzennota ontwerp-
bestemmingsplan
'Nieuweweg 79 e.o.
Siebengewald'

7 mei 2019

Deze zienswijzennota is opgesteld naar aanleiding van de reacties die zijn binnengekomen over het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuweweg 79 e.o. Siebengewald'. Dit ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 17 januari 2019 tot en met 27 februari 2019. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen en wel van de eigenaren/bewoners van de woningen Kreeftenheide 78b en 80 en van de bewoonster/huurster van de woning Verlengde Boterdijk 5 die eigendom is van Destion. Eén zienswijze is verzonden op 27 februari 2019 en ingekomen op 28 februari 2019 en dus toch tijdig ingekomen (conform jurisprudentie verzendtheorie).

De zienswijze van de eigenaren/bewoners van de woningen Kreeftenheide 78b en 80 te Siebengewald.

Inhoud zienswijze

Zij zijn van mening, dat hun privacy, gevoel van vrijheid en natuurbeleving wordt aangetast door het realiseren van het woningbouwplan. Zij zijn niet tegen het woningbouwinitiatief maar vinden de hoogte van de eengezinswoningen die achter hun percelen zijn voorzien niet aanvaardbaar. Zij pleiten voor verlaging van de maximaal toegestane hoogte naar 6 meter. Volgens het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen is de maximaal toegestane goothoogte 6 meter en de nokhoogte 10 meter.

Tevens wil men een planschadeclaim indienen.

Beoordeling zienswijze

De feitelijke situatie wordt inderdaad anders, maar het gaat hier om een in de dorpskern van Siebengewald voor de hand liggende ontwikkeling van woningbouw op een locatie van een gestaakt horecabedrijf. In de gemeentelijke woonvisie die op 12 december 2017 door uw gemeenteraad is vastgesteld is dit een zeer gewenste ontwikkeling. Aan de vastgestelde woonvisie is indertijd ook bekendheid gegeven, dus men kan een dergelijke ontwikkeling verwachten. In planologische zin ligt er nu een horecabestemming op het perceelsgedeelte dat pal achter de hier bedoelde woningen aan de Kreeftenheide ligt en mag het perceelsgedeelte gebruikt worden als terras bij een horecavoorziening.

De maximale hoogte van de 3 te realiseren eengezinswoningen is in het ontwerpbestemmingsplan bepaald op 6 meter (goothoogte) en 10 meter (nokhoogte). Voor de woningen aan de Kreeftenheide is de maatvoering als hier bedoeld bepaald op 6 en 9 meter. We adviseren dan ook om de maximaal toegestane nokhoogte voor de aaneen te bouwen eengezinswoningen die achter de woningen Kreeftenheide 78b en 80 zijn gesitueerd ook vast te leggen op 9 meter. Een nokhoogte van maximaal 6 meter zou betekenen dat ter plaatse geen volwaardige eengezinswoningen kunnen worden gerealiseerd. Overigens wordt nergens in de omgeving van de nieuwe woningbouwlocatie een grotere nokhoogte toegestaan dan 9 meter. Voor de andere 8 woningen is de maximale goothoogte bepaald op 4 meter en de nokhoogte op 8 meter omdat het hier gaat om zogenaamde multiwoningen waar de ruimte op de verdieping beperkt wordt gehouden omdat alle verblijfsruimten op de begane grond zijn gesitueerd.

De indiening van een planschadeclaim is mogelijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor deze woningbouwlocatie. In het kader van uw besluit over het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij al aangegeven, dat er een schaderisicoanalyse is opgesteld en dat de conclusie van deze analyse is dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er door het vaststellen van een bestemmingsplan voor deze woningbouwlocatie planschade wordt veroorzaakt. Deze analyse is openbaar.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de maximale nokhoogte wordt aangepast van 10 meter naar 9 meter.

De zienswijze van de bewoonster/huurster van de woning Verlengde Boterdijk 5 te Siebengewald.

Inhoud en beoordeling zienswijze

Bestemmingsplan in strijd met de woonvisie.

Het plan is in strijd met de gemeentelijke woonvisie. In dit verband wordt o.a. genoemd: Bestemmingsplan is ingegeven door een bouwplan van Destion en niet zozeer op de gemeentelijke woonvisie.

Reactie

Het plan om 11 woningen op de hoek van de Nieuweweg en de Verlengde Boterdijk te realiseren is zeker niet in strijd met de woonvisie die door de gemeenteraad op 12 december 2017 is vastgesteld. Het woningbouwplan draagt juist bij aan een goede invulling van de woonvisie. Dit blijkt onder meer uit het volgende:

- Het plan is in overeenstemming met de kwantitatieve en kwalitatieve opgave zoals die wordt voorgestaan met de woonvisie. Het gaat dan om het realiseren van multiwoningen ter vervanging van het voormalige (afgebrande) appartementencomplex aan de Kloosterweg (4 woningen) en de 4 te slopen seniorenwoningen aan de Verlengde Boterdijk 1, 3, 5 en 7. De 3 eengezinswoningen betekent per saldo de toevoeging van 2 eengezinswoningen (sloop van de horecalocatie betekent ook de sloop van de eengezinswoning die deel uitmaakte van het horecabedrijf). Volgens het recent uitgevoerde woonbehoeftenonderzoek is er in Siebengewald nog beperkt ruimte voor toevoeging van eengezinswoningen.
- Het woningbouwproject draagt ook bij tot de opgave vanuit de woonvisie om ook te bouwen voor starters en jonge gezinnen (de 3 eengezinswoningen en de multiwoningen kunnen hiervoor ook benut worden).
- Het woningbouwproject doet recht aan het uitgangspunt van de woonvisie dat inbreiding voor uitbreiding gaat en dat verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van belang is. Immers het gaat hier duidelijk om een inbreidingslocatie en het project is een prima herbestemming van een verpauperde plek in het dorp.
- In de woonvisie wordt verwezen naar de prestatieafspraken die ieder jaar met Destion voor het jaar erop worden gemaakt. In de prestatieafspraken voor 2019 wordt dit project met name genoemd.

Geen noodzaak vervangen woningen

Verder wordt door de gemachtigde van de bewoner van Verlengde Boterdijk 5 in de zienswijze aangegeven, dat er gezien de leeftijd en de levensloopbestendigheid van de woningen er niet de noodzaak is om de woningen aan de Verlengde Boterdijk te slopen en te vervangen door nieuwe woningen die kleiner van omvang zijn. Hij geeft verder aan dat de woningen niet dermate gedateerd zijn dat enkel om die reden vernieuwing met voorbij gaan aan de bezwaren gerechtvaardigd is. Ook zijn de nieuw te realiseren woningen op basis van het schetsplan van Destion dat er nu ligt kleiner dan de bestaande woningen, terwijl in de woonvisie het accent wordt gelegd op de realisering van woningen voor kleine huishoudens. Hierdoor zou het woningaanbod er in kwalitatief opzicht op achteruit gaan.

Reactie

Het klopt dat er inderdaad geen noodzaak is om de 4 woningen aan de Verlengde Boterdijk te slopen als gekeken wordt naar het bouwjaar van de woningen (1979) en de staat van onderhoud van de woningen. De nieuwe multiwoningen worden uiteraard gebouwd volgens de thans geldende normen van het Bouwbesluit en bieden daardoor, ook al zijn ze wellicht wat kleiner dan de huidige woningen, meer wooncomfort dan de bestaande woningen die 40 jaar oud zijn. De woningen worden ook duurzaam (zonnepanelen en warmtepomp). De bouwkundige tekening die door Destion eerder is gemaakt en die is getoond aan degene die nu een zienswijze indient is nog niet de definitieve tekening. Destion moet nog een definitief plan maken.

Het bestemmingsplan verzet zich er overigens niet tegen om multiwoningen te realiseren die nagenoeg even groot zijn als de bestaande woningen aan de Verlengde Boterdijk.

Andere situering nieuwe woningen doet afbreuk aan rustig en landelijke woonkarakter.

Ook merkt de gemachtigde op, dat de andere situering van de woningen (met de voorzijde naar het plein) leidt tot een heel andere beleving. Het uitzicht vanuit de voorzijde van de woning verandert wezenlijk doordat in de nieuwe situatie wordt uitgekeken over een plein waar onder meer voertuigen geparkeerd kunnen worden. In de huidige situatie is er uitzicht op de Verlengde Boterdijk en wat verder weg op een weiland. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan het rustige, landelijke karakter van de woningen. Dit zou ook in strijd zijn met de gemeentelijke woonvisie.

Reactie

In de nieuwe situatie wordt de beleving van de woonsituatie vanuit de voorzijde van de woning weliswaar een andere maar ook in de huidige situatie is het zo, dat door de aanwezigheid van woonpercelen tegenover de woning Verlengde Boterdijk 5 het landelijk wonen een beperkte betekenis heeft. Het is en blijft dorps wonen in een groene omgeving. In dit verband merken wij op, dat het de bedoeling is om het bestaande plein opnieuw in te richten waarbij het de bedoeling is om meer groenvoorzieningen op het plein te realiseren. Over het herinrichtingsplan dient nog besluitvorming plaats te vinden. Wij zien niet in waarom de hier bedoelde verandering in strijd zou zijn met de woonvisie van de gemeente. Door de indiener van de zienswijze wordt dit ook niet onderbouwd.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.