



Nota zienswijzen

TAM-OMGEVINGSPLAN 'Kern Varsseveld, locatie Essenkamp'
NL.IMRO.1509.OP000004-VA01

Geanonimiseerde versie

Gendringen, 11 april 2025

1. Inleiding

Het TAM-omgevingsplan 'kern Varsseveld , locatie Essenkamp' met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000004-ON01 heeft vanaf 20 februari 2025 tot en met 2 april 2025 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt via:

- Officiële bekendmakingen (Staatscourant) op 19 februari 2025;
- Gemeenteblad Gelderse Post (huis-aan-huisblad) van 19 februari 2025;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 19 februari 2025.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze.

Ingediende zienswijzen:

1. Ingekomen: 4 maart 2025

De hierboven vermelde zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en derhalve ontvankelijk.

1.1 Leeswijzer

De zienswijze is puntsgewijs samengevat in hoofdstuk 2 - Samenvatting zienswijzen en voorzien van een beantwoording. Hierbij wordt aangegeven of de zienswijze, of onderdelen daarvan, aanleiding geven het TAM-omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Samenvatting zienswijzen

In dit hoofdstuk is de zienswijze per onderdeel beknopt en zakelijk weergegeven. Daarna volgt cursief de reactie van de gemeente op het genoemde onderdeel.

Zienswijze 1

- 1.1 Indiener benadrukt dat zij geen bezwaar hebben tegen de herontwikkeling van de Essenkamp door middel van de sloop en herbouw van de sociale huurwoningen. Indiener geeft aan woonachtig te zijn in de wijk en particuliere woningeigenaar te zijn. Het opknappen van de wijk is volgens indiener hoognodig. Indiener geeft aan dat het voorliggende plan er prachtig uitziet en spreekt de verwachting uit dat de herontwikkeling prettig voor de leefomgeving zal zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Gemeente en Wonion (initiatiefnemer) stellen deze uiting van waardering voor het plan zeer op prijs. Wij delen de verwachting met de indiener dat de herontwikkeling van de wijk een positieve invloed op de kwaliteit van de leefomgeving zal hebben.

- 1.2 Indiener maakt bezwaar tegen het formaat van de woningen die gebouwd gaan worden. Indiener stelt dat de woningen een dermate gering formaat hebben, dat deze ongeschikt zijn voor (kleine) gezinnen met kinderen. Indiener stelt dat er reeds meerdere gezinnen met kinderen zijn weggejaagd, omdat zij zich niet kunnen behelpen in een woning van het formaat dat gebouwd gaat worden. Indiener geeft aan dat de kans dat er na de nieuwbouw gezinnen of mensen met kinderen komen wonen tot nul is gereduceerd. Mensen die in de nieuwe woningen komen, zullen moeten verkassen als er gezinsuitbreiding komt. Indiener vreest dat de gezellige buurt met speelplekken en -tuinen als gevolg hiervan straks volledig kinderloos zal zijn.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente waardeert de inbreng van de indiener. Uit de inbreng blijkt een grote mate van betrokkenheid bij de directe leefomgeving. De gemeente kan zich echter niet vinden in de stellingname dat er mensen door middel van deze herontwikkeling uit de wijk "weggejaagd" zijn en/of worden. Wonion heeft bij de planvorming haar huurders betrokken en mensen die na de nieuwbouw terug willen komen in de wijk krijgen voorrang.

Het initiatief voorziet in de realisatie van 69 sociale huurwoningen in een mix van levensloopbestendige (31) en compacte ééngezinswoningen (38). Deze woningen vervangen 54 bestaande verouderde ruime ééngezinswoningen die van slechte kwaliteit zijn.

De woningnood in de gemeente is hoog. Ook, of misschien wel met name in het sociale huursegment. Tijdens de planvorming voor de Essenkamp is door Wonion gekeken naar waar de behoefte qua type woningen ligt. Vooral starters en alleenstaanden, maar ook ouderen komen moeilijk aan een voor hen betaalbare huurwoning. Dit maakt dat er een grote vraag is naar woningen voor starters met een relatief lage maandelijkse huur en naar levensloopbestendige woningen waar tredenloos gewoond kan worden. Daarom heeft Wonion in de Essenkamp ervoor gekozen om zowel levensloopbestendige als compacte ééngezinswoningen terug te bouwen.

Hierbij is niet uitsluitend gekeken naar de Essenkamp, maar ook in relatie met de gehele woningvoorraad van Wonion. Hun huidige woningvoorraad bestaat hoofdzakelijk uit ruime ééngezinswoningen. Dit type sluit in steeds mindere mate aan bij de behoefte van de huurders van Wonion. Er zijn minder (grote) gezinnen dan voorheen en steeds meer mensen wonen alleen of samen met een partner, zonder kinderen. Wonion heeft als gevolg hiervan een overschot aan grotere ééngezinswoningen en wil met het toevoegen van levensloopbestendige en compacte ééngezinswoningen een betere balans krijgen in haar woningvoorraad.

De gemeente herkent deze ontwikkeling van huishoudensverdunning en maakt o.a. hierover met Wonion afspraken. Wonion kan hiervoor op projectbasis eigenstandig keuzes in maken. Voor dit plan is gekozen om meer woningen toe te voegen (verdichting) dan dat er gesloopt worden en compacte woningen terug te bouwen. In zoverre volgt de ontwikkeling van de woningvoorraad van Wonion de huishoudensverdunning waarvan al geruime tijd sprake is. Dit wordt door bredere sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen beïnvloed. De omvang van woningen is hierin niet zozeer een factor.

De gemeente ziet de mix aan woningen waarvoor in de Essenkamp is gekozen als een goed antwoord op de behoefte aan levensloopbestendige en betaalbare compacte ééngezinswoningen. De mix is passend binnen de met Wonion gemaakte afspraken over de uitbreiding van hun woningvoorraad.

- 1.3 Indiener benadrukt nogmaals niet tegen het opknappen van de wijk te zijn, maar vindt het onbegrijpelijk dat de woningen niet iets groter worden om zo ook gezinnen te kunnen huisvesten. Indiener geeft aan dat met het bouwen van woningen die wat groter zijn, de wijk een stuk diverser en prettiger wordt om in te leven. Indiener meldt dat Wonion het argument aandraagt dat er nou eenmaal de meeste behoefte zou zijn aan woningen voor starters en alleenstaanden en dat er in de wijk nog steeds andere woningen zijn die geschikt zijn voor gezinnen. Indiener geeft hiermee aan dat Wonion doelt op te renoveren woningen en koopwoningen. Indiener stelt echter dat gezien het huidige financiële klimaat iedereen blijft zitten waar hij zit en dat als gevolg daarvan de buurt in rap tempo zal vergrijzen.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente heeft begrip voor het pleidooi van indiener om ook grotere sociale huurwoningen terug te bouwen in de Essenkamp. De meeste mensen zullen ongeacht de samenstelling van hun huishouden een zo groot mogelijke woning tegen geringe kosten wensen. Grotere woningen, zoals indiener voorstelt, brengen echter hogere bouw- en beheerkosten met zich mee. Bij een groter woonoppervlakte en met meerdere slaapkamers past volgens wet- en regelgeving en het huurbeleid van Wonion een hogere huur. Daarmee zouden de 38 (of een deel hiervan) compacte ééngezinswoningen die indiener graag groter gebouwd ziet worden, minder bereikbaar (betaalbaar) worden voor de beoogde doelgroepen.

Daarnaast is het belangrijk te vermelden dat niet alle sociale huurwoningen worden gesloopt. Een aantal ruime ééngezinswoningen blijft behouden en wordt ingrijpend verduurzaamd. De totale woonvoorraad in de Essenkamp en directe omgeving bestaat uit een mix van meerdere typen woningen, zowel in de huur- als koopsector. De wijk biedt hiermee ruimte aan verschillende doelgroepen, waaronder ook grotere gezinnen.

Met het netto toevoegen van 15 woningen, wordt de woningvoorraad uitgebreid en is er ruimte voor nieuwe instroom. Daarnaast komen er 31 levensloopbestendige woningen. De toekomstige bewoners daarvan laten in sommige gevallen een (ruime) ééngezinswoning in het plangebied of elders achter. Deze woningen komen daarmee beschikbaar voor bijvoorbeeld gezinnen met kinderen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de doorstroming met realisatie van dit plan gestimuleerd wordt en verwacht dat de Essenkamp niet sneller dan gemiddeld zal vergrijzen.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.