

Reactienota inspraak voorontwerpbestemmingsplan

**Bergstein Wethouder Sloopstraat/De
Erfgenamen, Tuk**

Team: Leefomgeving
Auteur: Bart Mossel
Datum: 15 december 2021
Versie: 1

Inhoudsopgave

1.	<i>Inleiding</i>	3
2.	<i>Overzicht zienswijzen</i>	3
3.	<i>Ontoankelijkheid</i>	4
4.	<i>Beantwoording van de inspraakreacties</i>	4
4.1	Woongenot – zichtlijnen/hoogte.....	4
4.2	Oud plan (4 vrijstaande woningen)	5
4.3	Verkeer en parkeren	6
4.4	Groen - speelruimte	7
4.5	Water.....	8
4.6	Leefbaarheid en samenstelling wijk.....	8
4.7	Trends.....	9
4.8	Alternatieven.....	10
4.9	Huisnummers.....	10
4.10	Woonconcept.....	11
5.	<i>Conclusie</i>	12

1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Bergstein Wethouder Slootstraat/De Erfgenamen, Tuk voorziet in 12 woningen. Het plan heeft met de bijbehorende stukken van 26 mei 2021 tot en met 06 juli 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraak in te dienen op het voorontwerp bestemmingsplan.



Figuur 1 planvoornemen voorontwerp bestemmingsplan

Tegen het voorontwerp bestemmingsplan zijn in totaal zeven inspraakreacties ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van alle indieners van de inspraakreacties. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende inspraakreacties. In paragraaf 4 worden de inspraakreacties van elke indiener kort samengevat en per thema van een gemeentelijke reactie voorzien.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zeven zienswijzen ingediend:

Nr.	Naam	Adres
1.		Weldadigheid 39, Tuk
2.		Wethouder Slootstraat 1, Tuk
3.		Weldadigheid 41, Tuk
4.		Wethouder Slootstraat 2 en 4, Tuk
5.		Wethouder Slootstraat 5, Tuk
6.		Wethouder Slootstraat 3, Tuk
7.		Wethouder Slootstraat 7, Tuk

3. Ontvankelijkheid

Alle inspraakreacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Daarmee zijn alle inspraakreacties dus ontvankelijk.

4. Beantwoording van de inspraakreacties

4.1 Woongenot – zichtlijnen/hoogte

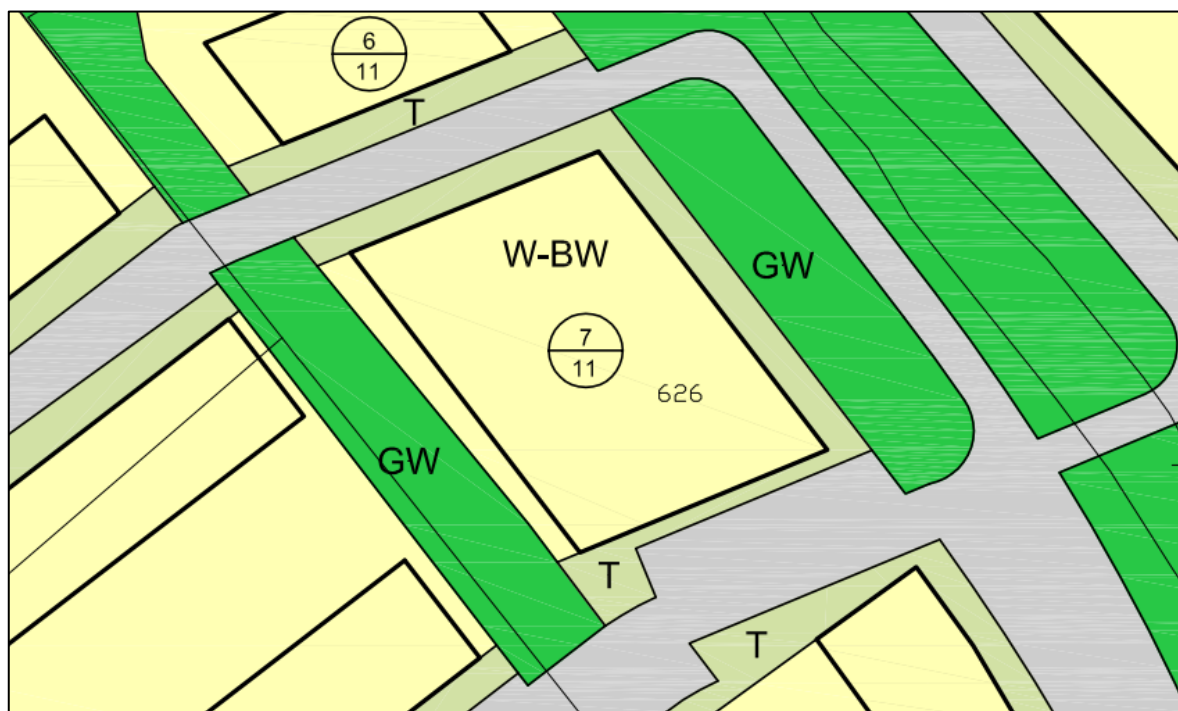
Inspraak

Samenvatting

De bouw van 12 woningen heeft gevolgen voor het woongenot en de waarde van mijn woning. Tevens worden de zichtlijnen, het wooncomfort en de verkeersveiligheid aangetast. Ook vraag ik me af hoeveel invloed de bouwhoogte zal hebben op de opbrengst van de zonnepanelen.

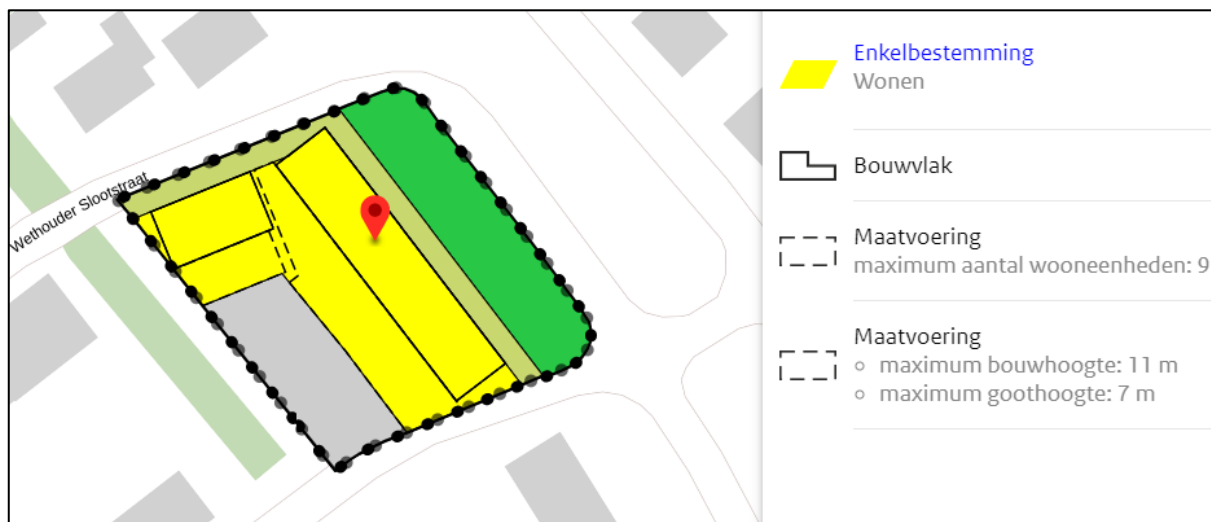
Antwoord

In het geldend bestemmingsplan Tuk Bergstein vastgesteld op 18-03-2009 (NL.IMRO.17080000TUKBergsteinBP-) kent de locatie de bestemming 'Wonen – bijzondere woonvorm'. Voor deze bestemming gelden de volgende bouwvoorschriften: ter plaatse van het bouwvlak maximale goothoogte 7 meter maximale bouwhoogte 11 meter (zie figuur 1).



Figuur 2 vigerend bestemmingsplan Tuk Bergstein (NL.IMRO.17080000TUKBergsteinBP-)

Bij het voorliggend voorontwerp bestemmingsplan zijn de bouwvoorwaarden identiek: maximale goothoogte 7 meter en maximale bouwhoogte 11 meter. Het bouwvlak is veel kleiner waardoor er per saldo minder gebouwd kan worden.



Figuur 3 Beoogd bestemmingsplan

Ten opzichte van het geldend bestemmingsplan zijn de goot- en bouwhoogte gelijk. Het bouwvlak is vele malen kleiner. De zichtlijnen zullen niet verstoord worden en het bestemmingsplan zal geen verslechtering zijn voor wat betreft de opbrengsten van zonnepanelen.

4.2 Oud plan (4 vrijstaande woningen)

Inspraak

Samenvatting

Schriftelijk en mondeling is toegezegd dat er op de beoogde locatie 4 kavels ter verkoop zouden worden aangeboden voor de bouw van 4 vrijstaande woningen. Ook in de verkoopbrochure zijn deze 4 kavels aangeboden bij diverse makelaars. (brochure en prijslijst van deze kavels zijn in ons bezit). Hiervoor zou het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd van zorgbestemming naar woonbestemming. Ten tijde van de koop van onze woning is met de makelaar (Makelaarshuis) gesproken over de bestemmingen van de overige kavels. Betreffende het plan NL. IMR0.1708.TUKbergstein.2BP V001 is vermeld dat het plan bestaat uit een viertal vrijstaande woningen. We verzoeken voorontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en uitvoer te geven aan het eerdere plan zorgkavel of 4 vrijstaande woningen op de kavel.

Antwoord

Het perceel kent vanaf 18-03-2009 de bestemming 'Wonen – bijzondere woonvorm'. In het verleden zijn er plannen zijn geweest (4 vrijstaande woningen), dit is opgenomen geweest in de verkoopbrochure die kopers hebben gehad. Er is echter nooit een start gemaakt met het wijzigen van het bestemmingsplan, de plannen hebben dus nooit geleid tot besluitvorming. Dat de huidige bestemming 'Wonen-bijzondere woonvorm' is geweest moet bij bewoners bekend zijn. Bij de koopovereenkomst was het bestemmingsplan toegevoegd.

De betreffende locatie is in eigendom van initiatiefnemer en het is aan de initiatiefnemer om een plan te ontwikkelen voor de betreffende locatie. Initiatiefnemer gaat over het verzoek aan de gemeente en legt het verzoek ter beoordeling voor aan de gemeente. Aangezien het plan met 4 vrijstaande woningen niet tot besluitvorming heeft geleid, is het huidige bestemmingsplan het uitgangspunt voor voorliggend bestemmingsplanwijziging.

4.3 Verkeer en parkeren

Inspraak

Samenvatting

Voor 12 woningen kan gerekend worden op 2 auto's per huishouden. Dit betekent dat de 16 parkeerplaatsen te weinig zijn. Bij een zorgkavel of vrijstaande woning zal er geen parkeerdruk zijn. Bovendien zal de ontsluiting en verkeersveiligheid van de wijk via de Burg. Boldinglaan verder onder druk komen te staan. De gemeente heeft dit reeds erkent tijdens het verkeersonderzoek.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn voor de 3 woningen aan de Wethouder Slootstraat geen parkeerplekken aan de voorkant voorzien. Zij moeten achter hun woning of helemaal aan de zijkant hun auto gaan parkeren. Dit zal leiden tot parkeren in de straat, wat overlast oplevert.

Antwoord

Ontsluiting

'De ontsluiting van de wijk via de Burg. Boldinglaan staat nu al onder druk, dit is reeds door de gemeente Steenwijkerland geconstateerd tijdens een verkeersonderzoek op verzoek van de bewoners.'

Op basis van deze reactie is overleg gevoerd met afdeling Verkeer en vervoer.

De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet voorziet in een aantal zorgwoningen op deze locatie met een verkeersgeneratie die iets hoger ligt dan hetgeen straks zal worden gerealiseerd. Verwezen wordt korthedshalve naar tabel 1.

Tabel 1 verkeersgeneratie bestaand vs. beoogd

situatie	maximaal aantal woningen	type woning	verkeer per etmaal per woning	totale verkeer per etmaal
huidige situatie	onbegrensd, maar op basis van stedenbouwkundig plan: 17	zorgwoning	3	51
toekomstige situatie	11	huurhuis, sociale huur	4,5	49,5

Conclusie is dat het nieuwe type woningen in die zin geen nadelige invloed heeft op de verwachte verkeersintensiteit per etmaal in de wijk.

Gelet hierop en het gegeven dat de ontsluiting van het plangebied onveranderd is ten opzichte van de stedenbouwkundige opzet, is er geen reden om aan te nemen dat het omliggende wegennet het toekomstige verkeer niet kan verwerken.

Afdeling Verkeer en vervoer geeft aan dat de Burg. Boldinglaan door deze planwijziging niet onevenredig belast wordt.

Parkeren

In de Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente Steenwijkerland zijn de parkeernormen per woning type opgenomen. Onder is een tabel opgenomen met de parkeernormen per functie, onderverdeeld naar de gedefinieerde stedelijke zones. In de laatste kolom staat het aandeel bezoekers. Het aandeel bezoekers is al verwerkt in de parkeernorm en komt er dus niet bovenop. Op basis van het type functie, de omvang en in welke stedelijke zone de functie valt, kan de parkeerbehoefte worden bepaald.

Woning (norm per woning)				
Type woning	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel van bezoekers
Koop, vrijstaand	1,4	1,9	2,0	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,3	1,8	1,8	
Koop, tussen/hoek	1,1	1,6	1,6	
Koop, etage, duur *	1,2	1,7	1,7	
Koop, etage, midden *	1,0	1,5	1,5	
Koop, etage, goedkoop *	0,9	1,2	1,2	
Huurhuis, vrije sector **	1,1	1,6	1,6	
Huurhuis, sociale huur**	0,9	1,2	1,2	
Huur, etage, duur **	1,0	1,5	1,5	
Huur, etage, midden/goedkoop **	0,7	1,0	1,0	
Aanleunwoning en serviceflat	0,8	1,0	1,0	
*Indeling categorie o.b.v. prijscategorieën vastgesteld in Visie op Wonen en Leefbaarheid				
**Indeling categorie o.b.v. prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid met woningcorporaties				

Figuur 4 parkeernormen - Nota parkeernormen 2020 Steenwijkerland

Voor een huurhuis, sociale huur in de gebiedstype 'rest bebouwde kom' geldt een parkeernorm van 1,2 per woning. Uitgaande van 12 sociale huurwoningen zijn 15 parkeerplaatsen voldoende voor het planvoornemen. Voor 11 sociale huurwoningen zijn 14 parkeerplaatsen voldoende.

4.4 Groen - speelruimte

Inspraak

Samenvatting

Het laatste stukje groen waar nu nog kinderen kunnen spelen wordt opgeofferd voor het creëren van 6 parkeerplaatsen aan de voorzijde van De Erfgenamen. Als hier parkeerplekken komen kan hier niet meer gespeeld worden. Dit zien we namelijk ook op andere plekken aan De Erfgenamen waren parkeerplekken in het groen zijn gemaakt. Ook in de groenstrook tussen de Wethouder Sloodstraat en de Wethouder Zeefatstraat ('De Prikkelbosjes') wordt veel gespeeld door kinderen. Aan de voorzijde hiervan aan de Wethouder Sloodstraat is een boomhut gebouwd door de kinderen zelf. Aan de achterzijde aan de Wethouder Zeefatstraat hangt een schommel in de boom die ook door de kinderen gebruikt wordt. Door het planvoornemen blijft er geen ruimte over voor de kinderen om te spelen.

Antwoord

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn 6 parkeerplaatsen geprojecteerd in de groenstrook aan De Erfgenamen. Om de groenstrook deels als speelruimte te behouden voor de kinderen in de wijk zijn de 6 parkeerplaatsen teruggebracht naar 3 parkeerplaatsen.

Tevens blijft de houtwal aan de westzijde van het perceel, ook wel 'de prikkelsbosjes' genoemd, volledig intact. De houtwal maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De beide groenstroken aan de oost- en westzijde van het plangebied blijven behouden in de huidige staat.

4.5 Water

Inpraak

Samenvatting

Momenteel is er sprake van wateroverlast in de wijk Bergstein. Het (regen)water blijft staan in de tuinen en de kruipruimtes onder de huizen. Dit is bekend bij de gemeente. Er is begin dit jaar een enquête uitgedaan door de gemeente om te inventariseren hoeveel bewoners van de Wethouder Slootstraat wateroverlast hebben in hun kruipruimte. Dit na meldingen van meerdere bewoners dat het water niet meer wegliep. De gemeente gaat nu verder onderzoek doen via verschillende metingen om te kijken waar dit probleem vandaan komt en welke oplossingen er mogelijk zijn. Door een stuk leegstaand terrein helemaal vol te bouwen met woningen en parkeerplaatsen is er nog minder mogelijkheid voor het regenwater om de grond in te stromen. Dit zal allemaal op de weg komen en in onze tuinen, wat voor meer wateroverlast zorgt

Antwoord

De wateroverlast in de wijk is bekend bij de gemeente. Bij de aanleg van de bestaande woningen hebben er grondroerende werkzaamheden plaatsgevonden. De grond is geroerd met leem en af en toe veen. Vervolgens is dit gedurende de bouwactiviteiten verdicht door de werkzaamheden. Water kan daardoor moeilijk weg en zoekt via dit ondoorlatende grondpakket de makkelijkste weg. Dit is de weg naar de kruipruimtes.

De grond ter plaatse van de te bouwen woningen moet zijn afgegraven tijdens de bouw en zijn aangevuld met zand. Dit zand is dus de bodem van de kruipruimte. Zand laat water goed door. Het water dat niet weg kan vloeien naar diepere lagen in de tuin vloeit naar het zandpakket onder het huis. Bij het realiseren van het plan zal ook in die zin rekening worden gehouden met klimaat-adaptief bouwen.

4.6 Leefbaarheid en samenstelling wijk

Inpraak

Samenvatting

We zijn tegen 12 sociale huurwoningen in onze straat. Dit is niet in het belang van ons als bewoners van Bergstein. Het past ook niet bij de huidige samenstelling van de wijk. Wij zijn bang

dat de toekomstige bewoners van deze sociale huurwoningen voor verval en overlast in de wijk zullen zorgen. Tevens vinden we 12 huurwoningen te veel voor zo'n klein stukje grond. Dit betekent dat het terrein helemaal wordt dicht gebouwd, waardoor elke woning weinig ruimte tot zijn beschikking krijgt. Mensen komen vlak op elkaar te wonen en dit is niet goed voor de leefbaarheid van de wijk. Minder ruimte zorgt voor meer irritatie bij de toekomstige en de huidige bewoners. Ook is de doelgroep van de sociale huurwoningen is nog niet vastgesteld. Wij moeten dus maar afwachten welke mensen er uiteindelijk komen te wonen. Dit zorgt voor veel onduidelijkheid.

Antwoord

Alhoewel wij bovenstaande reactie niet geheel delen, is na overleg met initiatiefnemer het planconcept nogmaals besproken. Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is het aantal wooneenheden gewijzigd naar 11 wooneenheden. Daarnaast hebben we de 3 wooneenheden aan de Wethouder Slootstraat aangepast naar 1 laag + kap. Doordat deze woningen kleiner zijn, namelijk 2 slaapkamers, zijn deze woningen uitermate geschikt voor één of twee persoonshuishoudens.

Woonconcept zal de woningen ook adverteren als kleine eengezinswoningen voor voornamelijk één a twee persoonshuishoudens. Wie uiteindelijk in aanmerking komt voor de woningen, hangt af van de tijd dat de kandidaat ingeschreven staat.

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is het plan in het ontwerp bestemmingsplan aangepast naar 11 wooneenheden (in plaats van 12 wooneenheden). Ook zijn de 3 woningen aan de Wethouder Slootstraat aangepast naar 1 laag + kap.

4.7 Trends

Inspraak

Samenvatting

In de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 wordt al genoemd in hoofdstuk 3 dat er een verwachte trek is naar Steenwijk van een aantal (oudere) huishoudens uit omliggende kernen. Destijds werd aangegeven dat er in Steenwijk, zowel in Noord als in West, weinig woningen zijn met (mogelijkheid voor) een slaap- en badkamer beneden. Dit terwijl hier wel een groeiende behoefte aan is. De verwachting is dat in de gemeente Steenwijkerland de vergrijzing toeneemt. Ook in Steenwijkerland wordt de komende tien jaar een groei verwacht van het aantal gepensioneerden, terwijl de beroepsbevolking en het aantal kinderen naar verwachting gelijk zal blijven. Met deze ontwikkeling in gedachten zou het naar mijn idee logischer zijn om te anticiperen op deze trend en in plaats van twaalf grote eengezinswoningen in te steken op kleinere seniorenwoningen.

Antwoord

De gemeente Steenwijkerland richt zich op het realiseren van passende woonruimte voor huishoudens met een laag inkomen, de groeiende groep senioren (ook als zij zorg nodig hebben), jongeren, statushouders en specifieke kwetsbare groepen. Dat de vraag naar seniorenwoningen groot is, sluit niet uit dat de vraag naar sociale huurwoningen ook groot is. De vraag naar

woningen voor vrijwel alle doelgroepen is groot. Tevens sluit het elkaar ook niet uit. Ouderen zijn ook welkom in de beoogde sociale huurwoningen.

De locatie is de door afstand van voorzieningen en de vele hoogte verschillen minder geschikt voor levensloopbestendige woningen.

Speciaal voor Tuk/Steenwijk is er een afspraak gemaakt met de woningcorporaties dat er voldoende betaalbare woningen voor één a twee persoonshuishoudens én geschikte woningen voor ouderen in voorraad zijn. Met de ontwikkeling van de sociale huurwoningen geven wij invulling aan deze afspraak.

4.8 Alternatieven

Inspraak

Samenvatting

Bij de inspraakreacties zijn alternatieven geboden voor de invulling van het plangebied. Het voorstel is om een hofje in een cirkel te bouwen met levensloopbestendige woningen voor senioren. Voordelen van dit alternatief zijn meer sociale cohesie, minder wateroverlast, ruimte besparing (geen tuinen nodig), doorstroming woningvoorraad Tuk, sluit aan bij zorgbestemming, vriendelijkere uitstraling (bouwhoogte lager) en het is goed voor samenstelling wijk.

Als het voorstel van de levensloopbestendige woningen niet wordt overgenomen, stellen we voor om veel minder huurwoningen te bouwen. Elke woning minder zorgt voor minder overlast in de wijk.

Antwoord

Een hofje met levensloopbestendige woningen zorgt voor een meer bebouwd oppervlakte volgens Woonconcept. De maatvoering van de woningen is groter aangezien alle voorzieningen op de begane grond gerealiseerd moeten worden. Tevens is het perceel gezien het hoogteverschil, niet geschikt voor een hofje. Ook is het onwenselijk om achterzijden van woningen naar de openbare weg te realiseren. Dit zal zorgen voor een onvriendelijkere uitstraling aangezien de tuinen afgezet kunnen worden met een schutting.

4.9 Huisnummers

Inspraak

Samenvatting

Aan de Wethouder Sloodstraat heeft de eerste de woning huisnummer 2 en zo lopen de huisnummers op. Gaan de beoogde huurwoningen dan huisnummers 2a, 2b en 2c krijgen? Dit gaat voor verwarring zorgen bij de post en pakketbezorgers en andere bezoeker, omdat de huisnummering niet op een logische manier doorloopt.

Antwoord

Hier zal een passende oplossing voor gevonden worden.

4.10 Woonconcept

Inspiraak

Samenvatting

Wij vragen ons af waarom volgens Woonconcept minder dan 12 sociale huurwoningen bouwen niet rendabel is.

Indien wij hadden geweten dat er niet 4 vrijstaande woningen zouden worden gerealiseerd, maar 12 sociale huurwoningen, dan zouden wij onze kavels en woningen nooit gekocht hebben. We zijn onder valse voorwendselen overgehaald om onze woningen te kopen, waardoor wij nu schade zullen leiden door de wijziging van het bestemmingsplan.

Het is ons onduidelijk waarom Woonconcept het plan van 4 vrije kavels heeft terug getrokken. Daarnaast blijkt bij de projectleider van Woonconcept de kennis van het betrokken perceel en de locatie daarvan te ontbreken. Dit zorgt voor twijfels of het besluit om hier huurwoningen te bouwen wel op basis van de juiste gegevens wordt genomen

Antwoord

Stichting Woonconcept is vanaf ontstaan van de wijk eigenaar van betreffende perceel (jaar 2011). Met als doel om op deze locatie een maatschappelijke plan te realiseren, conform de bestemming van het perceel.

Ontwikkelen voor de verkoop is geen optie meer voor Woonconcept. Daarnaast moeten ze zich houden aan de prestatie afspraken die zijn gemaakt met de gemeente. Er zijn geen alternatieve locaties beschikbaar.

Tevens is het aan initiatiefnemer om een verzoek te doen voor ontwikkeling en aan de gemeente om dit verzoek planologisch te beoordelen en in procedure te brengen.

5. Conclusie

Naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties is het planvoornemen aangepast op 4 onderdelen:

- het woningbouwprogramma is verlaagd van 12 naar 11 woningen;
- de 3 woningen aan de Wethouder Slootstraat zijn aangepast naar 1 laag + kap;
- het parkeren in de groenstrook is teruggebracht van 6 naar 3 parkeerplaatsen;
- er zijn 3 parkeerplaatsen toegevoegd aan de zijde van de Wethouder Zeefatstraat.

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is het aantal woningen verlaagd van 12 naar 11 woningen. Aan De Erfgenamen zijn er in het ontwerpbestemmingsplan 8 woningen gesitueerd in plaats van 9 woningen. Gelijk aan het voorontwerp betreffen de 8 woningen 2 lagen + kap.

De 3 woningen aan de Wethouder Slootstraat zijn aangepast naar 2 lagen + kap naar 1 laag + kap. Door deze aanpassing is de bouwhoogte van de 3 woningen lager en doordat de 3 woningen kleiner zijn, zijn deze woningen uitermate geschikt voor één of twee persoonshuishoudens.

Om speelruimte te behouden voor de kinderen in de wijk zijn de 6 parkeerplaatsen in het voorontwerp bestemmingsplan in het ontwerp bestemmingsplan teruggebracht naar 3 parkeerplaatsen. De 3 parkeerplaatsen worden geclusterd aan de westzijde van de groenstrook. Op deze manier blijft er zoveel mogelijk groen over. Om aan de parkeerbehoefte te voldoen zijn de 3 parkeerplaatsen, in het voorontwerp geprojecteerd in de groenstrook, in het ontwerpbestemmingsplan geprojecteerd als 3 langsparkeerplaatsen aan de Wethouder Zeefatstraat.

Het aangepaste plan dat opgenomen wordt in het ontwerpbestemmingsplan is onder (figuur 5) weergegeven.



Figuur 5 Planuitwerking ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal 6 weken ter inzage gelegd worden. Iedereen kan zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.