

Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan De Kreken fase 1.

Het voorontwerpbestemmingsplan De Kreken fase 1 heeft vanaf vrijdag 30 januari 2015 gedurende 6 weken voor de inspraak ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is de volgende inspraakreactie naar voren gebracht.

Bewonerscommissie Dr. Ter Haarlaan Poeldijk bij brief van 3 maart 2015, ontvangen 11 maart 2015

Samenvatting

- 1. In tegenstelling tot informatie (eind januari 2015) van het Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom wordt in fase 1 de mogelijkheid voor het realiseren van rijwoningen opgenomen. Gelet op de prijs van aankoop voor grond en woning wordt bezwaar gemaakt tegen de oprichting van rijwoningen. Naar onze mening zijn er in Poeldijk reeds gebieden aangewezen waarin rijwoningen al gerealiseerd zijn en nog kunnen worden. Denk hierbij aan de Kreken fase 3 en Poeldijk Dorp.*
- 2. De toelichting op de wijziging geeft een te negatief beeld van de woningmarkt, aangezien de woningmarkt langzaam begint aan te trekken. Zo worden elders in het Westland weer vrijstaande woningen verkocht en gerealiseerd. We willen dan ook graag meedenken in een plan dat meer marktconform is, maar zien ook veel mogelijkheden met behoud van de parkachtige omgeving, zoals in ons laatste gesprek met Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom is besproken.*

Reactie

1. Door de huidige economische situatie heeft er een herprogrammering plaats gevonden. De markt voor woningen en voor luxe woningbouw in het bijzonder is dermate veranderd dat de woningbouw wordt afgestemd op de lokale en regionale vragersmarkt. Gelet op de huidige markt en de herziende grondexploitatie is een aantal van 680 woningen opgenomen voor het gehele deelgebied "De Kreken". Voor "De kreken fase 1" zijn het maximaal 55 woningen.

Ontwikkelingsbedrijf de Westlandse Zoom (hierna: obwz) heeft regelmatig gesprekken gehad met uw bewonerscommissie. In een gesprek van juli 2014 is de mogelijkheid tot het realiseren van rijwoningen reeds besproken.

Er zijn twee varianten overlegd tijdens de gesprekken:

1. Rijwoningen langs Ruijtbaan en tegenover school en de rest 2 onder één kap en vrijstaande woningen;
2. Rijwoningen alleen langs Ruijtbaan en de rest 2 onder één kap en vrijstaande woningen.

Eind januari 2015 heeft obwz in het bijzijn van de ontwikkelaar BPD (voorheen Bouwfonds) aangegeven dat tot de vaststelling van het bestemmingsplan "De kreken fase 1" nieuwe (kleinere en goedkopere) 2 onder één kappers en vrijstaande woningen op de markt gebracht worden. Deze nieuwe woningen zijn aan u getoond en de voorverkoop van deze nieuwe woningen wordt in september gestart. Indien er uiteindelijk geen of onvoldoende woningen verkocht worden, zal het woningbouwprogramma heroverwogen worden. Het bestemmingsplan laat dan een heroverweging naar

geschakelde woningen toe. Stedenbouwkundig passen ook geschakelde woningen in deze omgeving omdat dit type rijwoning ook aan de overkant van de Ruijtbaan staat. Geschakelde woningen zijn dan ook geen vreemd element in de omgeving.

Voor wat betreft het blok tegenover de school is in tegenstelling tot het voorontwerp de sba-3 aangepast in sba-2b waardoor er dus alleen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen bij recht zijn toegestaan. Verder is het maximum aantal woningen van 12 naar 10 gegaan. Wel is er een binnenplanse afwijking opgenomen om onder voorwaarden geschakelde woningen toe te staan.

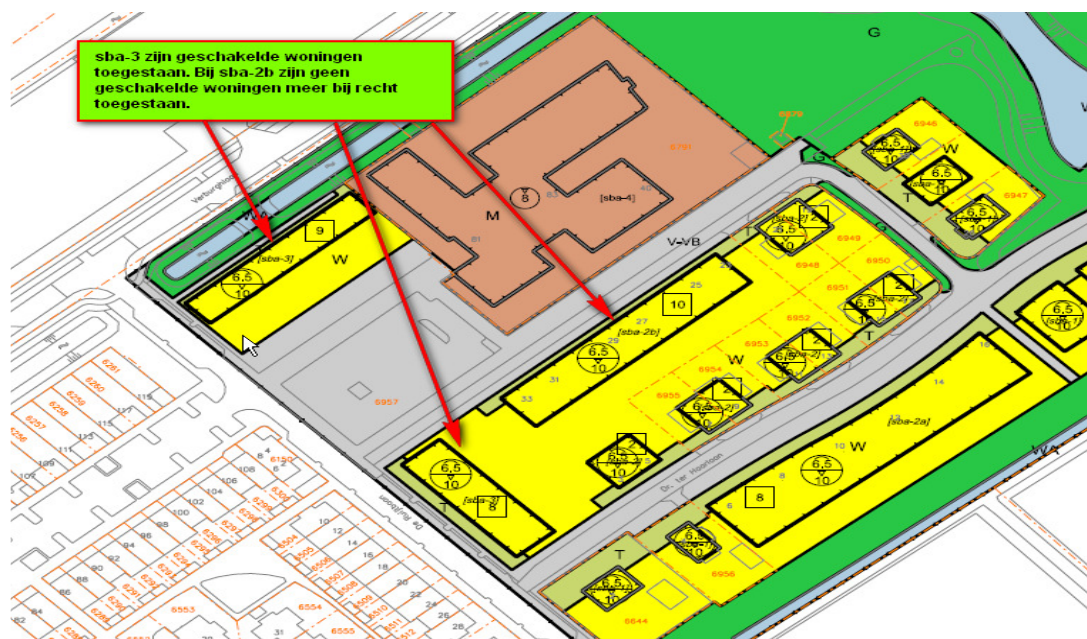
Er is een kwaliteitsagenda voor het gehele plangebied "De Kreken" opgesteld waarin, voor wat betreft de kwaliteit van de openbare ruimte, is opgenomen een:

- Groene afscherming ABC bedrijventerrein en Paul Captijnlaan;
- Groenzone langs de Molenwatering;
- Waterverbinding tussen Nieuwe Weg en Paul Captijnlaan.

2. De woningmarkt begint inderdaad voorzichtig aan te trekken maar zeer beperkt wat betreft het duurdere segment. Voor de kavels aan de Ruijtbaan en de Verburchlaan is volgens owbz al meer dan geruime tijd geen animo. In het kader van de herprogrammering is dan ook besloten om in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor geschakelde woningen op te nemen. Uiteraard bestaat hier nog steeds de mogelijkheid om vrijstaande en twee onder één kappers te bouwen.

Zoals aangegeven in een gesprek met de bewonersvereniging en eerder in deze beantwoording zijn de woningaantallen nabij de school van 12 naar 10 verminderd en is aangegeven dat de verkoop van 2/1-kap en vrijstaande woningen met ingang van september 2015 tot 1 juli 2016 ongewijzigd doorgaat. Op de planverbeelding wordt sba-3 aangepast in sba-2b en wordt er een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen in de planregels, waarvan onder voorwaarden gebruik gemaakt kan worden.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de locaties waar de geschakelde woningen mogelijk worden gemaakt buiten het gebied liggen dat al een parkachtige uitstraling heeft. Dit gebied wordt dan ook niet aangetast door het realiseren van geschakelde woningen.



Uitsnede verbeelding