

Reactienota omgevingsdialoog

Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling aan Ludger in Wichmond was voorheen onderdeel van plan de Wogt II. Vanwege de crisis in 2008 zijn niet alle woningen ontwikkeld en in 2017 is besloten om de bouw-mogelijkheden op de resterende kavels weg te bestemmen. Dit vanwege de demografische ontwik-kelingen (bevolkingskrimp).

In het gebied liggen nu 4 deelgebieden die geschikt zijn voor woningbouw. Oorspronkelijk waren in dit plan twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen beoogd. Vanwege de wens vanuit het woonbeleid om meer voor senioren en starters te ontwikkelen is gezocht naar een andere ste-denbouwkundige invulling. Onderstaande afbeelding is een voorbeeld van een stedenbouwkundige opzet welke gepresenteerd is tijdens aan de omgeving bij de omgevingsdialoog. Deze stedenbouw-kundige opzet wordt de komende periode uitgewerkt naar een verkavelingsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte. De reacties vanuit de omgevingsdialoog worden daarin meegenomen.



Afbeelding 1 Stedenbouwkundig plan zoals gepresenteerd bij de omgevingsdialoog in 2023

Deelgebied I

Op deze locatie waren 2 twee-onder-een-kapwoningen of een vrijstaande woning gepland in het plan de Wogt II. Nu zijn 5 rijwoningen voorzien, geschikt voor starters en jonge gezinnen. De wonin-gen worden in dezelfde rooilijn gebouwd als de bestaande rijwoningen woningen aan Ludger 11.

Deelgebied II

Ten westen van de wadi waren 2 twee-onder-een-kapwoningen of een vrijstaande woning voorzien. Nu wordt een cluster van 5 woningen beoogd, bestaande uit twee twee-onder-een-kap woningen en 3 rijwoningen. De twee-onder-een-kapwoningen zijn georiënteerd op de Ludger en liggen qua voor-gevelrooilijn iets verder richting de straatkant dan de naastgelegen rij aan de Ludger 11. De 3 rijwoningen zijn georiënteerd op de wadi, waardoor recht wordt gedaan aan deze bewust ontworpen groene wig en de wadi betrokken wordt bij de leefomgeving. Door dit ontwerp blijven de kavels beperkt in omvang, wat zorgt voor betaalbare woningen.

Deelgebied III

Ten oosten van de wadi was een vrijstaande woning beoogd. Nu zijn 2 geschakelde woningen gepland. Het is een bewuste keuze om het type geschakelde woning en niet twee-onder-een-kapwoningen toe te passen, omdat bij een twee-onder-een-kapwoning de garage grenst aan de wadi. De geschakelde woning profiteert van de ligging langs de wadi.

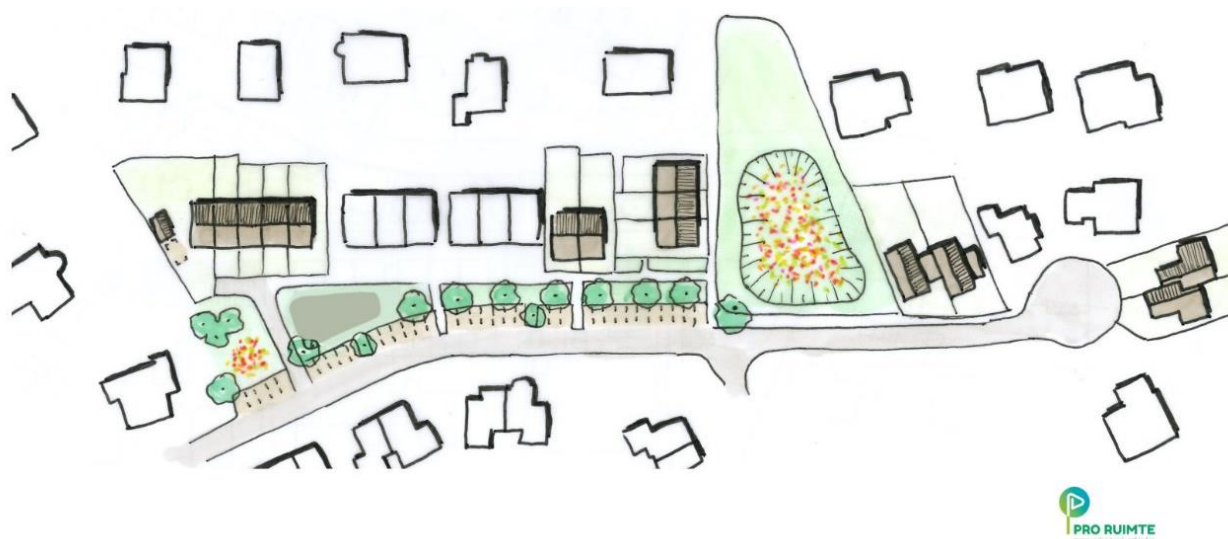
Deelgebied IV

Het meest oostelijke deelgebied betreft een kavel ten behoeve van een vrijstaande levensloopbestendige woning geschikt voor senioren. In het oorspronkelijke plan De Wogt II werd hier ook een vrijstaande woning voorzien.

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd waar de direct omwonenden voor uitgenodigd zijn.

Op 20 april 2022 is een eerste omgevingsdialoog georganiseerd. Het plan dat is gepresenteerd wordt hieronder weergegeven. Deze stedenbouwkundige opzet wijkt bij de draaikom aan de rechterkant af van het nu beoogde plan. In dit plan is daar een twee-onder-een-kap-woning voorzien. De kavel leent zich minder voor een twee-onder-een-kapwoning. De twee-onder-een-kapwoningen zullen in deze opzet ook ruim in het dure segment terecht komen. Vanuit de directe burens was er bezwaar tegen deze invulling. Vanwege het bezwaar en het feit dat de twee-onder-een-kapwoningen ook niet bijdragen aan de doelstelling in de woonagenda is besloten om toch een vrijstaande woning op te nemen.



Afbeelding 2 Gepresenteerde plan in 2022

Op 8 maart 2023 is een tweede omgevingsdialoog georganiseerd. Daarin is het aangepaste plan gepresenteerd (afbeelding 1), dat de komende periode zal worden uitgewerkt tot inrichtings- en verkavelingsplan

Bij deze bijeenkomst zijn de volgende opmerkingen gemaakt door de aanwezigen en verwerkt in een reactienota

Openbare Ruimte

Opmerking	Gemeentelijke reactie
De omgeving vindt het aantal parkeerplaatsen fors en te dicht bij de speeltuin liggen. Het verzoek is of er een afscheiding tussen de parkeerplaatsen en de speeltuin kan komen voor de veiligheid van de kinderen. Verder heeft de omgeving behoefte aan laadpalen.	Dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Bij het opstellen van het verkavelingsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal dit verzoek meegenomen worden en wordt afgewogen of maatregelen nodig zijn. Het verkavelingsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal via een omgevingsdialoog met de omwonenden besproken worden.

Deelgebied 1 (linker blok)

Opmerking	Gemeentelijke reactie
Bij de linker woning is een garage getekend. Vanuit de omwonenden is dit niet gewenst omdat men niet wil dat er auto's inrijden in het straatje langs de speeltuin. Dit levert gevaarlijke situaties op.	De garage is indicatief ingetekend. Het is aan de toekomstige bewoner waar deze een berging of garage bouwt. Het bestemmingsplan bevat daartoe, zoals bij elke nieuwe en bestaande woning, de nodige regels.
Buurman rechts: wil dat het pad niet langs zijn erf-grens loopt; optie om het pad links te leggen?	Dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Deze opmerking wordt betrokken bij uitwerking van het verkavelingsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
Kunnen er 6 rijwoningen met een smallere beukmaat in plaats van 5. Deze extra woning zou dan niet bij het 2 ^e deelgebied gerealiseerd hoeven te worden.	Een verdere verdichting van het aantal woningen op deze locatie is ruimtelijk en stedenbouwkundig niet gewenst. Met de woningen ernaast wordt het wel een forse rij met woningen. De nu gekozen beukmaat is c.a. 5,40 meter. Een smallere woning is niet wenselijk.

Deelgebied 2 (cluster van 5 woningen bij de wadi)

Opmerking	Gemeentelijke reactie
Zicht van de burens links valt weg door de twee woningen aan Ludger	De situatie is bekeken. De burens hebben aan de voorzijde van hun woning een keukenraam op borsthoogte. De nieuwe woningen staan verder naar voren, maar nemen maar beperkt het zicht weg. De woningen hebben een afschermende werking voor de achtertuinen en -gevels van de 3 rijwoningen. Het naar achteren plaatsen van deze woningen zou te veel zicht vanaf de straatzijde geven op de achtererven en -gevels. Vanuit stedenbouwkundig perspectief stellen wij voor om het plan hier niet op aan te passen.
Kan er geen rijtje komen dat aansluit bij het huidige rijtje?	Technisch is dit mogelijk. Voor het (straat)beeld heeft dit wel veel effect. Vanaf Ludger zijn dan bijna alleen maar rijen woningen te zien. Daarnaast wordt de wadi niet meer betrokken bij de leefomgeving. Langs de wadi liggen dan alleen nog maar achter- en zijtuinen. Door daar voorgevels te situeren, wordt hier meer ruimtelijke kwaliteit geboden. Vanuit stedenbouwkundig perspectief stellen wij voor om dit niet aan te passen. Daarnaast biedt de voorgestelde oplossing ook meer diversiteit aan woningen.

	Bovendien worden het dan mogelijk 4 of 5 woningen, met een geringere beukmaat en een relatief grote tuin. Dit kan invloed hebben op de betaalbaarheid (grotere kavels en dus duurder)
In plaats van hier bouwen, bouwen aan de overzijde van de weg op het evenemententerrein, daar is ruimte genoeg.	De wadi en het evenemententerrein vormen samen een groene verbinding tot in de kern Wichmond. Die wordt tenietgedaan als er op het evenementen terrein gebouwd gaat worden. Vanuit stedenbouwkundig perspectief stellen wij voor het plan hier niet op aan te passen.
Zou een kleinschalig appartementencomplex/ HAT-woningen een optie zijn.	Voor deze locatie zien wij dat niet als een verbetering. Daarnaast kregen wij ook niet de indruk dat dit voorstel breed gedragen wordt door de omgeving.
De woningen aan de Wadi staan te dicht op de Wadi en het Noaberpad. Dit pad wordt veel gebruikt. Mensen die langs lopen kijken zo naar binnen en het is gevaarlijk als iemand vanuit de woning het pad op komt.	De afstand tussen de voorgevel en het pad is 1,5 meter. Dit is een heel gebruikelijke afstand voor dit type woning en is elders ook toegepast. Deze afstand is voldoende om veilig de woning te kunnen bereiken en verlaten. De indeling van de woningen is nog niet bekend. Dat is aan de ontwikkelende partij. Het situeren van een keuken naast de entree, kan eventueel bezwaar van de toekomstige bewoners omtrent inkijk, wegnemen. Wij zien geen reden om het plan hierop aan te passen.
Een dergelijke opzet past niet bij het karakter van een dorp als Wichmond, daar verwacht je een ruimere opzet.	We zoeken juist naar een oplossing voor betaalbare woningen. De consequentie daarvan is dat de woningen en de kavels kleiner worden. Het is niet ongebruikelijk om dit type woningen in een dorp te realiseren, zeker nu we meer betaalbare woningen moeten realiseren. Juist aan het Ludger en het begin van de Lindese Laak zijn meerdere blokken met 4 rijwoningen aanwezig. De beoogde rijwoningen sluiten daar bij aan. Wij zien hierin geen aanleiding om het plan aan te passen.

Deelgebied 3 (geschakelde woningen)

Hier waren geen inhoudelijke opmerkingen op gekomen. Particulieren hebben al aangegeven interesse te hebben om deze kavels te kopen en samen twee geschakelde woningen te realiseren.

Deelgebied 4 (kavel vrijstaande woning)

Hier waren geen inhoudelijke opmerkingen op gekomen.

CPO

De interesse om in CPO vorm kavel(s) af te nemen en te ontwikkelen leeft nog steeds.

Nagekomen reactie

Naast de reacties op de avond is er ook een schriftelijke reactie binnengekomen. Deze staan hieronder, samengevat, verwoord met daarbij de gemeentelijke reactie.

Algemeen:

- Kunt u mij de PowerPoint mbt de plannen voor woningbouw van die avond toe mailen?
Ja die krijgt u van ons

- Kunt u mij een kadastrale plattegrond waar de nieuw te bouwen huizen ten zuiden en ten westen van mijn huis ingetekend zijn toe mailen?
Dit situering van de woningen en kavels kunt u terugvinden in de presentatie.
- Hoe blijf ik actueel op de hoogte van deze plannen?
Via de gemeentelijke website en de publicaties in Huis aan huis-blad Contact. Daarnaast kunt u zich aanmelden bij www.mijnoverheid.nl. Dan krijgt u een email als er iets in uw buurt gebeurt.
- Hoe en bij wie kan ik indien gewenst een schriftelijk bezwaar indienen tegen deze plannen?
Deze reactie wordt meegenomen in het kader van de omgevingsdialoog. Daarnaast wordt dit plan meegenomen in het veegplan, een bestemmingsplan waarin meerdere ontwikkelingen zijn opgenomen. U kunt dan een zienswijze indienen als het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gaat. Dit zal in de loop van juni 2023 zijn.

Perceel ten westen van mijn huis?

- Kunt u aangeven waarom u tot heden vasthoudt aan het plaatsen van 3 huizen met zicht op de wadi? En waarom deze huizen zo dicht op het Noaberpad geplaatst moeten worden?
De opzet van het cluster van 5 woningen biedt de mogelijkheid om meer diversiteit aan woningen toe te voegen en betreft de wadi meer bij de leefomgeving. Het alternatief is dat er alleen achtertuinen/zijtuinen langs de wadi komen te liggen.
De woningen komen 1,5 meter van het pad af te liggen. Dat is een gebruikelijke en voldoende afstand voor dit type woning.
- Bovendien past een dergelijke opzet absoluut niet bij het karakter van een dorp als Wichmond, daar verwacht je een ruimere opzet. Het is hier geen stad waar elke m2 benut moet worden, we hechten aan enige ruimte. En er zijn ook andere percelen waar logischerwijze een aantal van de te realiseren huizen geplaatst kunnen worden.
In de kern Wichmond is behoefte aan betaalbare woningen. De grootte van de woning en het perceel is onlosmakelijk verbonden aan de betaalbaarheid van de woning. In deze situatie betreft het een kleinschalige oplossing langs een wadi die al veel ruimte en groen biedt. Juist aan Ludger en het begin van de Lindese Laak zijn meerdere blokken met 4 rijwoningen aanwezig. De beoogde rijwoningen sluiten daarbij aan. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan woningbouw op deze locatie die reeds eerder was beoogd, maar stil is komen te liggen door economische situatie en demografische ontwikkelingen. De ontwikkeling van woningen aan Ludger sluit ontwikkelingen op andere locaties niet uit, als deze bijdragen aan de woningbouwopgave.
- Wat betreft het karakter van mijn buurt: bij het bouwen van mijn woning in 2015 / 2016 hechtte de gemeente er aan dat mijn huis niet enkele meters dicht bij de Hackforterweg gebouwd mocht worden (en ik meer ruimte achter mijn huis zou hebben) omdat dat niet zou passen in deze buurt. Hanteert u nu andere regels?
De situatie van destijds is niet meer te vergelijken met de huidige tijd waarin er dringend behoefte is aan betaalbare woningen. De voorgestelde oplossing is een afgewogen stedenbouwkundige inpassing. Ook is de ruimtelijke structuur aan de Hackforterweg niet vergelijkbaar met die aan het Ludger, waar sprake is van een andere stedenbouwkundige opbouw, typologie woningen en straatprofiel. Doordat de woningen niet direct aan de weg liggen en aan een wadi blijft de ruime opzet geborgd.
- Hoeveel meter vanaf de rooilijn komen deze 3 woningen volgens uw plan te staan?
De voorgevel ligt 1,5 meter van de erfgrans.
- Verwacht u waardedaling van mijn woning door de bouw van deze 3 huizen?
Wij nemen aan dat u doelt op planschade. Gelet op de voorgaande, huidige en toekomstige planologische situatie, verwachten wij dit niet, maar kunnen dit ook niet uitsluiten.
Mocht het zo zijn dat u planschade denkt te ondervinden, dan kunt u tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade bij ons indienen.

Welk bezwaar heeft u tegen het doortrekken van de rij woningen aan Ludger met de 5 te bouwen huizen op het perceel ten westen van mijn huis (bovengenoemde 3 huizen + de 2 geplande huizen op hetzelfde perceel) ? Waarbij de ingang van deze 5 huizen naar het zuiden gekeerd zou kunnen zijn?

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet wenselijk omdat er dan op dit deel van Ludger alleen maar rijwoningen staan. Ook heeft het maken van een voorzijde bij de wadi het voordeel dat deze meer betrokken wordt bij de leefomgeving. Het richten van voorgevels aan de wadi in plaats van zij- en achtererven, geeft meer ruimtelijke kwaliteit.
Daarnaast biedt de voorgestelde oplossing meer diversiteit aan woningen en dan met name betaalbare woningen.

Perceel ten zuiden van mijn huis:

- Hoeveel meter achter de erfgrans van mijn huis komen de 2 woningen te staan?
De afstand is wisselend vanwege de schuine ligging van de percelen en de sprong in het bouwvlak. De afstand is minimaal 12 meter, maar bijna overal meer dan 13 meter. Daarmee is de afstand niet minder groot dan bij uw eigen woning.
- Verwacht u waardedaling van mijn woning door de bouw van deze 2 huizen? Bij de aankoop van de grond van mijn huis ging ik uit van de bouw van 1 luxewoning achter mijn huis.
Zie het antwoord op de eerdere vraag.

Concluderend

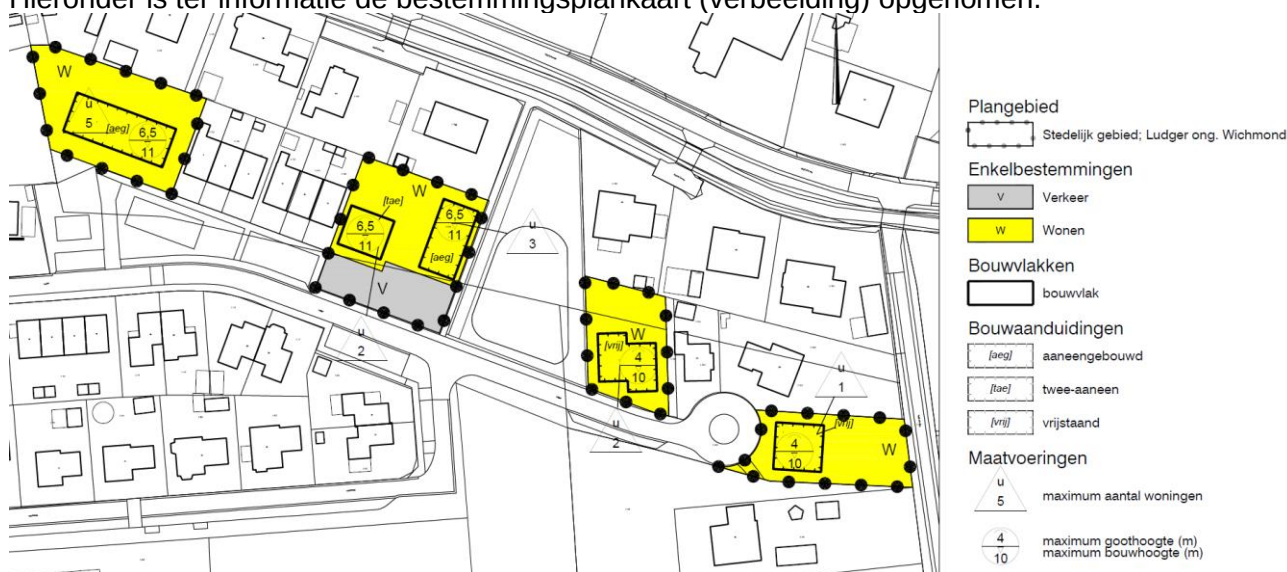
Het aanpassen van het programma op deze locatie om meer betaalbare woningen te kunnen realiseren heeft consequenties voor de stedenbouwkundige opzet. Niet alle direct omwonenden kunnen dit waarderen. Met name de opzet van het cluster van vijf woningen aan de wadi roept reacties op. Wij zijn niet van mening dat het oriënteren van 3 woningen aan de wadi leidt tot problemen met privacy of leidt tot gevaarlijke situaties. Stedenbouwkundig vinden wij het een meerwaarde om de wadi zo meer te betrekken bij de leefomgeving en door het richten van voorgevels aan de wadi, meer ruimtelijke kwaliteit toe te voegen. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om meer diversiteit in de woningen aan te brengen.

De opmerkingen over de openbare ruimte en het achterpad nemen we ter harte, maar worden niet geregeld in het bestemmingsplan. In de verdere uitwerking van de plannen (verkavelings- en inrichtingsplan) zullen deze opmerkingen meegewogen worden.

Ten aanzien van planschade is de inschatting dat dit risico laag is, maar er zal bij de beoordeling van een eventuele toekomstige planschadeclaim nader onderzoek nodig zijn om daar echt zicht op te krijgen. Eventuele planschade kan uit de inkomsten uit verkoop van de gronden worden gedekt.

De inspraakreacties afwegend tegenover de wens om meer betaalbare woningen te realiseren is het advies om het plan niet aan te passen en op deze wijze op te nemen in het bestemmingsplan Stedelijk gebied: Veegplan 2023-3. Dit bestemmingsplan komt naar verwachting in de loop van juni 2023 ter inzage met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan met een afweging van de eventuele zienswijzen in oktober 2023 voor vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Hieronder is ter informatie de bestemmingsplankaart (verbeelding) opgenomen.



Afbeelding 3 Bestemmingsplankaart (verbeelding)