
BESTEMMINGSPLAN BINNENHOF

Wethouder Swagemakersstraat te Kruisland

Nota van zienswijzen

Inleiding

In het kader van het planologisch proces ten behoeve van de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie van een kwekerij aan de Wethouder Swagemakersstraat in Kruisland naar de bouw van 9 levensloopbestendige woningen, is het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Binnenhof" heeft vanaf 2 juni 2016 zes weken ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken. Bij de gemeente zijn gedurende deze periode 11 zienswijzen ingediend.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

Zienswijze 1: DAS Rechtsbijstand, namens bewoners Langeweg 24 te Kruisland

Zienswijze 2: bewoner(s) Eerste Boutweg 12 te Kruisland

Zienswijze 3: bewoner(s) Graaf Engelbrechtstraat 45 te Kruisland

Zienswijze 4: bewoner(s) Wethouder Swagemakersstraat 9 te Kruisland

Zienswijze 5: bewoner(s) Langeweg 28 te Kruisland

Zienswijze 6: bewoner(s) Wethouder Swagemakersstraat 11 te Kruisland

Zienswijze 7: bewoner(s) Eerste Boutweg 4 te Kruisland

Zienswijze 8: bewoner(s) Langeweg 26 te Kruisland

Zienswijze 9: bewoner(s) Eerste Boutweg 8 te Kruisland

Zienswijze 10: bewoner(s) Eerste Boutweg 14 te Kruisland

Zienswijze 11: bewoner(s) Langeweg 22 te Kruisland

De zienswijzen zijn inhoudelijk identiek en worden in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Zienswijzen

Samenvatting

Woonvisie 2015

1. Aangegeven wordt dat uit de Woonvisie 2015 blijkt dat er tot 2020 een woningbehoefte is van 795 woningen, waarbij in 2016 reeds is voorzien in 614 woningen (harde capaciteit). Wordt de zachte plancapaciteit meegenomen dan is volgens reclamanten sprake van een overschot van 260 woningen.
2. Aangegeven wordt dat volgens de Woonvisie 2015 in Kruisland behoefte is aan groen- en speelvoorzieningen en aan verzorgd- en beschermd wonen voor ouderen. Gelet hierop is het binnenterrein primair geschikt voor de noodzakelijke groen- en speelvoorzieningen in Kruisland. Voor zover versterking in het binnenterrein zal plaatsvinden en dus wéér een verdergaande ontgroening plaatsvindt, wordt afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de kern. De voorgenomen woningbouw van 9 woningen past volgens reclamanten niet in de Woonvisie 2015.

Inbreidingslocatie

3. Volgens reclamanten is er geen sprake van een inbreidingslocatie, omdat het een aan vier zijden ingesloten binnenterrein betreft. Reclamanten geven aan dat een inbreidingslocatie een open onbebouwd deel in stedelijk gebied is dat aan één of meerdere zijden, maximaal drie, aan bestaande bebouwing grenst en door verdere bebouwing van het open terrein, deze bestaande bebouwing laat dóórlopen en zo de open plekken in het stedelijke opvult. Ook het creëren van een gat tussen twee woningen ten behoeve van een weg, maakt nog niet dat er sprake is van een inbreidingslocatie.

Stedenbouw en bouwmogelijkheden

4. Het stedenbouwkundig ontwerp past niet in de omliggende bebouwingsstructuur en bouwmasse. Voor zover versterking van het binnenterrein wordt toegestaan, moet dit volgens reclamanten zo laag mogelijk zijn en passend binnen de bestaande bebouwingsdichtheid én ten behoeve van een zorgvoorziening voor ouderen. En niet de onderhavige maximale bebouwing ten behoeve van, feitelijk, 9 starterswoningen
5. Met de gegeven bouwvoorschriften kan het binnenterrein over de volle breedte en een groot deel van de diepte worden volgebouwd. Er staat niet in de bouwregels dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten blijven.
6. Buiten het bouwvlak kunnen andere bijbehorende bouwwerken worden gebouwd van 3,5 m hoog en maximaal 80 m². Daarnaast kunnen vergunningvrije gebouwen worden gerealiseerd.
7. Op de uitbouw van het hoofdgebouw kan een terras/balkon worden gerealiseerd, wat ongewenst is.
8. Afbeeldingen 3.1 en 3.2 geven een misleidend beeld van de bouwmogelijkheden.
9. De impact van de gegeven bouwmogelijkheden op alle omliggende bestaande woonpercelen is aanzienlijk, zowel qua geluid, privacy, lichtinval, uitzicht en overlast.

Starterswoningen

10. Volgens reclamanten wordt de schijn gewekt dat de woningen bedoeld zijn als levensloopbestendige woningen voor ouderen. Maar de bouw- en gebruiksregels zijn hierop niet toegesneden waardoor volgens reclamanten gewoon sprake is van starterswoningen.
11. Als het werkelijk de bedoeling zou zijn geweest om te bouwen voor ouderen met alle functies op de begane grond, dan zouden bovenverdiepingen overbodig zijn en hadden enkele zogenoemde bejaardenwoningen zonder kap geprojecteerd kunnen worden.

12. Deze bebouwing zal niet buiten de planschadetoekenning kunnen blijven als zogenoemde voorziene maatschappelijke ontwikkeling.

Beantwoording

1. Reclamanten geven aan dat er een overschot is van 260 woningen. Dit aantal is opgenomen in de Woonvisie 2015. Daarin wordt uitgelegd dat, hoewel er sprake is van een overschot aan woningbouwlocaties voor de periode tot 2020, het gelet op de omvang van de overschrijding niet noodzakelijk is om nu al keuzes te maken. In de praktijk zal een deel van de geselecteerde locaties niet gerealiseerd worden of pas op de langere termijn. Voor de periode tot 2025 is er geen sprake van een overschot. De woningbehoefteprognoses van de provincie, geactualiseerd in 2014, laten meer dan voldoende ruimte over om nieuwbouwwoningen te bouwen. In 2025 bedraagt de woningbehoefte volgens de provincie namelijk 10.940 woningen, een toename van 856 woningen (gemeten vanaf 1-1-2016). Momenteel beschikt de gemeente Steenberghe over een harde plancapaciteit van 508 woningen, hetgeen wil zeggen dat er nog meer dan voldoende ruimte over is voor het bouwen van 9 woningen in het plan Binnenhof in Kruisland.
In de Woonvisie 2015 is de locatie Wethouder Swagemakersstraat in Kruisland genoemd als zacht plan. Deze locatie is daarmee aangewezen als potentiële bouwlocatie, die mogelijk kan worden ontwikkeld na beoordeling van de planologische aspecten. In bestemmingsplan "Binnenhof" vindt de beoordeling van de planologische aspecten plaats. Er wordt daarmee uitvoering gegeven aan het beleid zoals opgenomen in de Woonvisie 2015.
Gezien het bovenstaande wordt naar onze mening voldaan aan de woningbehoefteprognose van de provincie en de gemeentelijke Woonvisie 2015.
2. In de Woonvisie wordt ingegaan op de resultaten van het Leefbaarheidsonderzoek. In dit kader is als aandachtspunt meegegeven dat in Kruisland aandacht uit moet gaan naar de groen- en speelvoorzieningen, zowel waar het betreft onderhoud als aanbod. Dit aandachtspunt impliceert echter niet dat een ontwikkellocatie als onderhavige aan de Wethouder Swagemakersstraat alleen ten behoeve van groen- en/of speelvoorzieningen zou kunnen worden bestemd. Daarnaast is de locatie in dezelfde Woonvisie opgenomen als zachte plancapaciteit (zie ook punt 1), waarmee richting is gegeven voor de ontwikkeling van woningbouw.
3. De betreffende locatie met een agrarische bestemming is gelegen in bestaand stedelijk gebied en wordt omsloten door woningen. Het ontwikkelen van een agrarische bestemming tot een woonbestemming past binnen de kaders van zorgvuldig ruimtegebruik. In de provinciale Verordening ruimte 2014 wordt hierover aangegeven dat voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Onderhavige ontwikkeling past binnen dit provinciale beleid en wij zijn dan ook van mening dat sprake is van een inbreidingslocatie.
4. Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt is ervoor gekozen om de voorkant van de woningen te oriënteren op de Wethouder Swagemakersstraat, zodat de bebouwing vanuit die straat te zien is. Op die manier wordt een ruimtelijk kwalitatieve invulling mogelijk gemaakt binnen de beschikbare ruimte. De ontwikkeling past qua programma op dit perceel. Tevens heeft deze verkaveling het minste impact op de omliggende woonpercelen, die voornamelijk bebouwd zijn met vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen van 1,5 of 2 bouwlagen met een kap.
De bebouwingsmassa van de ontwikkeling is beperkt gehouden door één bouwlaag met een kap toe te passen. Binnen deze massa kunnen de gewenste levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Kenmerk van levensloopbestendige woningen is dat het woonprogramma geheel op de begane grond wordt gerealiseerd, dus woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond. Dit woonprogramma is met voorliggend bestemmingsplan te realiseren.
Door het hoofdgebouw gedeeltelijk te voorzien van een kap, wordt aangesloten bij de bouwstijl van de omliggende bebouwing.

Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen is gebleken dat de goothoogte van het hoofdgebouw lager is dan de in het ontwerpbestemmingsplan maximaal toegestane 3,5 meter. De maximaal toegestane goothoogte in het bouwvlak kan worden verlaagd naar 3,3 meter. Dit wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Dit geldt dus zowel voor het deel met kap als het deel zonder kap.

5. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Door de ligging van het bouwvlak bedraagt de afstand tot aangrenzende percelen tenminste 2 meter. Dit is bij aaneengebouwde woningen een gangbare en acceptabele afstand en vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
Het is niet de bedoeling van het bestemmingsplan dat de hoofdgebouwen aan de zijkant worden uitgebouwd. Daarom wordt de bestemming 'Wonen' aan beide zijden van het bouwvlak gewijzigd in de bestemming 'Tuin'. Hierin mag op grond van de bestemmingsregels niet worden gebouwd. In de regels wordt vastgelegd dat ter plaatse van de bestemming 'Tuin' niet vergunningsvrij kan worden uitgebouwd. Om de bouw van erfafscheidingen mogelijk te maken wordt op de perceelsgrens een smalle strook 'Wonen' behouden.

Wat betreft de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, gelegen buiten het bouwvlak, wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Kruisland".

6. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken, gelegen buiten het bouwvlak, blijkt af te wijken van de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Kruisland". Omwille van de uniformiteit in bouwregels, wordt dit aangepast in voorliggend bestemmingsplan. Dit houdt onder andere in dat de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak wordt verlaagd naar 3 meter. Ook de maximale bouwhoogte wordt verlaagd naar 3 meter. Wat betreft de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan "Kom Kruisland".

De regels voor het bouwen van vergunningvrije bouwwerken zijn opgesteld door de rijksoverheid en zijn voor iedereen gelijk.

7. Het is niet de bedoeling dat de aanbouwen gebruikt worden ten behoeve van balkon of dakterras. Daarom wordt in de regels hiervoor een verbodsbepaling opgenomen.
8. De afbeeldingen waarnaar verwezen wordt geven een impressie van de invulling van het plangebied. In de toelichting wordt aangegeven dat de daadwerkelijke invulling op ondergeschikte punten kan afwijken. Wij zijn van mening dat de impressies een juist beeld geven van de toekomstige invulling van de locatie.
9. Reclamanten geven aan dat de gegeven bouwmogelijkheden een aanzienlijke impact hebben op omliggende woonpercelen op het gebied van geluid, privacy, lichtinval, uitzicht en overlast.
Bij de behandeling van ontwikkelplannen wordt beoordeeld of de bebouwing leidt tot directe en onevenredige overlast voor omwonenden. Met betrekking tot geluid is de ontwikkeling getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Alle wegen rondom het plangebied vallen binnen het 30 km/uur-gebied. Aangezien deze wegen geen zone in het kader van de Wgh hebben, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De omliggende wegen kennen een lage verkeersintensiteit en zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer. Op de nieuw aan te leggen weg binnen het plangebied geldt ook een maximum snelheid van 30 km/uur en deze is bedoeld voor bestemmingsverkeer (doodlopend). Wegen met een dergelijke maximumsnelheid hebben geen wettelijke geluidszone. Voor dit aspect wordt dan ook geen onevenredige overlast verwacht.
Verder is in voorliggend plan rekening gehouden met 63 verkeersbewegingen per etmaal. Uiteraard is dit een verandering ten opzichte van de huidige situatie. Deze verkeersbewegingen zullen verspreid over, met name, de dagperiode plaatsvinden, waardoor niet verwacht wordt dat dit leidt tot onevenredige overlast voor de omwonenden. Ditzelfde geldt voor geluidoverlast die nieuwe bewoners zullen veroorzaken.

De nieuwe woningen hebben één bouwlaag met een kap. Zoals aangegeven onder punt 4 wordt de maximale goothoogte van het hoofdgebouw verlaagd naar 3,3 m. In de woning worden alle ruimten

(woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer) op de begane grond gerealiseerd. In de buitenste kopgevels worden op de verdieping geen gevelopeningen (ramen) toegestaan. Hiervoor wordt in de regels een bepaling opgenomen. Door het woningtype, de lage goothoogte en de blinde kopgevel (op de verdieping) zal het zicht vanuit de woningen op percelen van omwonenden gering zijn. Daarnaast wordt in de regels een verbodsbepaling opgenomen zodat bouwwerken niet gebruikt kunnen worden ten behoeve van dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte. Met deze maatregelen is de verwachting dat de privacy van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.

De woningen zijn zo zuidelijk mogelijk op het perceel geplaatst en georiënteerd op de Wethouder Swagemakersstraat. Gezien deze zuidelijke oriëntatie, gecombineerd met de maximale bouwhoogte van 7,5 m, zal de ontwikkeling geen onevenredig negatief effect hebben op de lichtinval van omliggende woningen.

In het algemeen, maar zeker in stedelijk gebied, geldt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Overigens is de reeds aanwezige beplanting binnen de huidige agrarische bestemming geen zekerheid. Binnen die bestemming zijn namelijk ook andere gewassen mogelijk, waardoor het bestaande uitzicht kan veranderen.

Wij hebben begrip voor het bestaan van zorgen omtrent de impact van het plan op de bestaande omgeving. Gezien het voorgaande vormen deze echter geen aanleiding om het plan te heroverwegen.

10. De ontwikkeling is gericht op het realiseren van levensloopbestendige woningen. Dit past binnen het gemeentelijke beleid. Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk woningen te bouwen waarin het woonprogramma geheel op de begane grond gerealiseerd wordt. Dit komt ook tot uiting bij de nadere uitwerking van de bouwplannen. Levensloopbestendige woningen zijn vooral aantrekkelijk voor senioren. Dit betekent echter niet dat een geïnteresseerde starter een dergelijke woning niet zou mogen kopen.
11. Het plan maakt de bouw mogelijk van negen levensloopbestendige woningen. Een levensloopbestendige woning kan betrokken worden door mensen van verschillende leeftijden en niet alleen door, zoals reclamanten aangeven, "ouderen". Omdat het totale woonprogramma op de begane grond gerealiseerd kan worden, maakt de woning het mogelijk om er zo lang mogelijk in te blijven wonen. De ruimte die onderhavige woningen bieden op de verdieping kan worden gebruikt als extra kamer of opslag. Door de woningen te voorzien van een kap, wordt aangesloten bij de bouwstijl van de omliggende bebouwing.
12. De wet voorziet in een aparte regeling voor een tegemoetkoming in planschade, wanneer als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen financieel nadeel wordt geleden. Daarbij worden de maximale planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden tussen de oude en nieuwe situatie vergeleken. Hier geldt een drempel van minimaal 2%, die op basis van de wet voor rekening van een benadeelde blijft. Een verzoek om planschade kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Conclusie

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zo wordt op de verbeelding in het bouwvlak de goothoogte aangepast naar 3,3 m en wordt de bestemming 'Wonen' aan beide zijden van het bouwvlak gewijzigd in 'Tuin'. In de regels wordt een verbodsbepaling opgenomen zodat bouwwerken niet gebruikt kunnen worden ten behoeve van dakterras of balkon. In de bouwregels van de bestemming 'Wonen' wordt een bepaling gekoppeld aan een gevellijn op de verbeelding, waarmee wordt geregeld dat in de buitenste kopgevels op de eerste verdieping gevelopeningen niet zijn toegestaan. In de regels wordt de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, gelegen buiten het bouwvlak, verlaagd naar 3 meter. Wat betreft de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan "Kom Kruisland". De verschillende aanpassingen worden tekstueel verwerkt in de toelichting.