

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Vliertuin fase 2

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vliertuin fase 2' (NL.IMRO.0294.BP1904KOVLIERTUIN2-OW01) heeft van 29 januari 2020 tot en met 10 maart 2020 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 15 woningen (11 huurwoningen en maximaal 4 vrijstaande- of half-vrijstaande woningen aan de Vredenseweg) mogelijk. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. In deze 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Vliertuin fase 2' zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1

Indiener zienswijze

Bewoner Bevershoekstraat 87, 's-Gravendeel

Samenvatting zienswijze

Het projectgebied bevindt zich op korte afstand van de Natura 2000-gebieden 'Willinks Weust', 'Bekendelle' en 'Korenburgerveen'.

In de Aerius-berekening zijn de woningen neutraal (zonder emissie) gemodelleerd. Dat gasloos bouwen geen stikstofemissies opleveren is een misvatting. Ook zullen de nieuwe woningen Vluchtige Organische Stoffen (VOS) uitstoten. Deze zorgen ook voor verzuring van Natura 2000-gebieden.

AERIUS Calculator is de enig juridisch erkende rekenmethode om te berekenen of er depositie van stikstof op een van de natura 2000 plaatsvindt. De uitstoot van stikstof voor dit project is berekend volgens de "instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019". Dit zijn vastgelegde uitgangspunten waar niet van afgeweken kan worden.

Onlangs is de Handreiking woningbouw en AERIUS verschenen. Deze handreiking onderschrijft de conclusie dat op afstand van 2,8 kilometer van het natura 2000-gebied er voor 15 woningen geen depositie is te verwachten.

Sinds 14 januari 2020 is een nieuwe versie van de Aerius calculator beschikbaar. Het is daarmee mogelijk om te rekenen met bronnen waarvan de emissies door mechanische ventilatie versneld naar buiten komen. De kans is dus aanwezig dat in de nieuwste Aerius versie wel een significante effect wordt berekend.

Op 25 en 26 februari is onderhoud uitgevoerd aan is AERIUS Calculator. Dit onderhoud was om de vormgeving van de rapportage te verbeteren. De uitkomst van de berekening is niet anders dan voor 25 februari. Bij het opstellen van het plan is van de toen beschikbare versie gebruik gemaakt.

Dit is een 'groen naar rood' locatie. Met het bouwrijp maken begint het project al in de min. Dit wordt onderschat en onterecht niet meegewogen in de Aerius-berekeningen.

De enige rekenmethode is de AERIUS Calculator met de daarbij horende instructies voor de invoer van gegevens. Deze instructies voorzien niet in het berekenen van stikstoftoename door de verwijdering van groen. Dat in het plangebied minder stikstof wordt opgenomen doordat er groen verdwijnt is niet bewezen. Op dit moment ligt er in het plangebied een grasveld. Dit veld wordt regelmatig gemaaid. Het gebruik van maaimachines veroorzaakt stikstofuitstoot. De rekenmethode voorziet in aftrek voor dit huidige gebruik het zogenaamd intern salderen. Voor de realisatie van dit plan is overigens geen interne saldering toegepast.

Om zeker te zijn is extern salderen de enige mogelijkheid.

Extern salderen is nodig als er sprake is van depositie van stikstof op een natuurgebied. Bij extern salderen wordt een natuurgebied uitgebreid of aangelegd. Voor dit plan is dit niet aan de orde. Wel stelt de gemeente beleid op om de natuur en de biodiversiteit te verbeteren.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Indiener zienswijze

Bewoners Acacialaan 12 (206644)

Samenvatting zienswijze

De reactie richt voornamelijk op het aantal woningen, de locatie van deze woningen en de wijze waarop het parkeren wordt ingericht. Het voorliggende plan voldoet niet aan de uitgangspunten die eerder zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

Eerder is vastgelegd dat aan de oostzijde van de Vliertuin een rij van maximaal 8 woningen gerealiseerd kan worden. Het plan van De Woonplaats bestaat uit 11 woningen. De 3 extra woningen veroorzaken extra druk op het gebied, wat afbreuk doet aan het groene karakter. Hierdoor is geen sprake meer van een 'park' of een 'tuin'.

Op 27 februari 2014 heeft de raad de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor De Vliertuin vastgesteld. Het woonprogramma omvat 17 eenheden in het projectgebied van de gemeente. Daarnaast maximaal 5 grondgebondenwoningen op de locatie Droppers. Dit maakt een totaal 22 woningen.

Het plan bestond uit een tuinvilla en een woonlint. De tuinvilla was voorzien als een kleinschalig appartementengebouw in de Vliertuin aan de Olmenstraat. Ook was er een aaneengesloten woonlint gepland, waarbij de ontsluiting van de auto's achterlangs over de hele lengte (zijde Acacialaan) zou plaatsvinden. Aantallen woningen zijn niet genoemd: niet voor de tuinvilla en niet voor het woonlint.

In het kader van de beeldkwaliteit is parkeren aan de achterkant (zijde Acacialaan) voorzien. In het B&W advies van 23 oktober 2013, welke de onderbouwing is voor het B&W besluit om de raad voor te stellen de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen, wordt gesproken van 8 twee onder een kap woningen in de koopsector en 9 huurwoningen in de tuinvilla (appartementen). Op de locatie Droppers zijn vrijstaande en/of twee onder een kap woningen gepland. Met het vervallen van de tuinvilla worden in de Vliertuin uiteindelijk minder woningen gerealiseerd dan in het stedenbouwkundig kader was opgenomen, In het stedenbouwkundig kader worden de doelgroepen starters en/of senioren genoemd. Dit impliceert ook huurwoningen.

In diverse stukken ('VlierTuin – stedenbouwkundige randvoorwaarden' van 2 juli 2013, B&W nota van oktober 2013 en het raadsbesluit van 2 juli 2013 over het vaststellen van het stedenbouwkundig kader) is het uitgangspunt van 8 woningen vastgesteld en vastgelegd door de gemeente.

Dit aantal van 8 klopt wel. Is ook aangegeven in ons B&W advies over het nieuwe bestemmingsplan woningbouw.

Het realiseren van een éénrichtings-verbindingsweg tussen de Vredenseweg en de Vlierstraat gerealiseerd. Begrijpelijk voor de bereikbaarheid van de school, maar ook een vermindering van de groene kwaliteit van het 'park'. Een grote verbetering in de plannen is het vervallen van de toegangsweg voor auto's aan de achterzijde van de woningen. De uitdaging daarbij is om parkeerplaatsen te organiseren zonder het groene karakter verder aan te tasten. Helaas is gekozen voor het opsplitsen van de rijwoningen in 3 blokken met daartussen een parkeerterreintje.

Het plan wordt per saldo nog steeds een verbetering ten opzichte van het stedenbouwkundig kader geacht.

Het stedenbouwkundig plan zorgt met 11 woningen voor een grote druk op de ruimte:

- De strakke gevellijn is verlaten, het plan bestaat nu uit 3 onregelmatig geplaatste bouwblokken.

Dit klopt, aan deze zijde is gekozen voor verspringende en gedraaide bouwstroken aangezien dit meer past bij de bebouwing aan de overzijde van de tuin en lijdt tot een meer "speelser" ontwerp.

In het stedenbouwkundig ontwerp waren 8 brede aaneengesloten of halfvrijstaande woningen geprojecteerd. Dat zijn nu 11 smalle aaneengesloten woningen geworden. De breedte van de 11 woningen tezamen is circa 55 meter. In het eerdere stedenbouwkundig kader was deze gezamenlijke breedte eerder meer dan minder.

- De ligging van het parkeerterrein tast het parkachtige karakter aan.

Het gezamenlijk parkeerterrein is gelegen op een plek waar in het eerdere stedenbouwkundig kader woningen stonden geprojecteerd. De hoeveelheid groen voor de tuin blijft nagenoeg gelijk.

- De ligging van het parkeerterrein leidt tot een onduidelijke verkeerssituatie.

De verkeersdrukke blijft eveneens ongeveer gelijk omdat de woningen langs de Vredenseweg nu niet meer via deze zijde worden ontsloten. Wel wordt de parkeerdrukke meer geconcentreerd in het plangebied.

- De toegangsweg naar het parkeerterrein loopt te dicht langs de voorgevel van de voorste woningen.

Deze afstand is inderdaad niet groot. Gezien de zeer beperkte verkeersdruk is dit niet heel bezwaarlijk. Wat dat betreft was een ontsluiting langs de achterzijde beter geweest.

Daarnaast was het vanuit de school gezien niet wenselijk het parkeerterrein op de K&R verbinding van de school te ontsluiten.

- Bewoners van de Acacialaan ondervinden nadelige invloed van het parkeerterrein.

Eerst liep de ontsluitingsweg langs alle achterzijden met daaraan direct gelegen de parkeerplaatsen voor de woningen. Nu is de weg verlegd en de parkeerplaatsen grenzen met een veel kleinere lengte tegen de achterpercelen. Gemiddeld liggen de parkeerplaatsen verder van de achterzijde af. Tussen de ontsluiting en de achterpercelen is een groenstrook van 3 meter geprojecteerd.

- De groenstrook rondom de parkeerplaatsen is smal.

Door dit plan is de hoeveelheid groen

- Bovendien dient er een boom gekapt te worden, waar elk jaar een grote zwerm vogels overnachten.

Er dienen inderdaad bomen te worden gekapt. Een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp is echter dat de meest grote, waardevolle en behoudens waardige bomen blijven behouden.

Als maximaal 8 woningen worden gerealiseerd, blijft er voldoende ruimte over voor een parkeerterreintje aan de zuidkant. Dit is beter toegankelijk vanaf de Vlierstraat, heeft een duidelijker verkeerssituatie en leidt tot minder aantasting van het groene karakter. Bovendien is er meer ruimte voor minder valide parkeren, elektrisch opladen en open lagere kans op 'misbruik'. Verzocht wordt het uitgangspunt van maximaal 8 sociale huurwoningen te handhaven. Ook wordt gevraagd het parkeerterrein aan de zuidzijde te realiseren, zodat deze direct toegankelijk wordt vanaf de Vlierstraat en met zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen.

Het uitgangspunt van 11 woningen wordt niet gewijzigd. Na gesprekken met omwonenden is de ontsluiting van het parkeerterrein naar de voorzijde verplaatst. Wanneer het parkeerterrein naar de zuidzijde wordt verlegd, komt deze veel meer in het zicht. Nu ligt het parkeerterrein enigszins verstopt en ingeklemd tussen de woningen, wat 'misbruik' zal tegen gaan. Het zijn echter openbare parkeerplaatsen waar in principe iedereen gebruik van maken. Overdag zal de parkeerdruk voor de woningen minder groot zijn. Het parkeerterrein wordt nu centraal tussen de woningen gerealiseerd, een parkeerterrein aan de zuidzijde is minder centraal gelegen.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Indiener zienswijze

Bewoners Acacialaan 16 (200566)

Samenvatting zienswijze

Het plan voor de Vliertuin kent een lange geschiedenis. In het afgelopen jaar is met regelmaat overleg gevoerd met de omgeving. Dit heeft tot enkele verbeteringen in het ontwerp geleid, met name wat betreft de afwikkeling van verkeer. Toch kan indiener zich niet volledig vinden in de ruimtelijke uitgangspunten of de vertaling daarvan in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener richt zich op twee thema's: groen versus wonen.

Uit diverse documenten blijkt dat de gemeente beoogt om het behoud van het aanwezige openbaar groen te behouden. Het opgeven van een parkachtige omgeving ten behoeve van 11 tot 15 woningen moet daarom zeer goed gemotiveerd worden. De toelichting in het ontwerpbestemmingsplan is dan ook teleurstellend. Er is geen enkele motivering om af te wijken van de bestaande kaders en met de mogelijkheden in het bestemmingsplan blijft van het groene karakter maar weinig over.

Het vastgestelde kader is het stedenbouwkundig kader. Met behoud van veel groen is daarin ruimte voor woningbouw aangegeven. De ruimte die wordt ingezet voor woningbouw overschrijdt het stedenbouwkundig kader niet. Integendeel, waar aan de Olmenstraat nog ruimte was voor appartementen is een speelveld aangelegd, dus meer groen.

In de toelichting ontbreekt de toetsing aan de 'Regionale kwalitatieve toetsingscriteria' en het gewijzigde 'Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025'. Uit de onderbouwing blijkt dat kwantitatief een overschot aan plancapaciteit dreigt. Bovendien is niet duidelijk wat in het voorliggende plan met '-1 woning' wordt bedoeld.

Bij het bestemmingsplan voor fase 1 van de Vliertuin in 2014 is gesteld dat woningbouw moest uitgesteld vanwege marktomstandigheden. In de toelichting is niet onderbouwd waarom de marktomstandigheden nu zijn gewijzigd dat maximaal 15 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Het plan is tijdens de voorbereiding van de terinzagelegging getoetst aan het door de raad op 28 juni 2018 vastgestelde Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk, omdat het aangepaste afwegingskader nog niet was vastgesteld. Het aangepaste afwegingskader, het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2019-2025 is op 26 september 2019 door de raad vastgesteld. Hierin zijn de regionale kwalitatieve criteria voor de toetsing van nieuwe woningbouwplannen opgenomen. Dit betekende voor Winterswijk een beperkte aanpassing van het in 2018 vastgestelde afwegingskader. De wijziging betreffen: de kwantitatieve toets is vervallen (=aantallen) en criterium 1: Invulling geven aan kwalitatieve woningbehoefte is een vereiste voor een positieve beoordeling.

Indiener stelt terecht dat het plan na vaststelling van het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2019-2025 opnieuw getoetst had moeten worden. Dat is alsnog gedaan in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Met het vervallen van de kwantitatieve toets is geen sprake meer van een overschot aan plancapaciteit omdat woningcontingenten / woningaantallen per gemeente zijn vervallen. De -1 woning had te maken met het verschil tussen de plancapaciteit vermeldt op de provinciale planningslijst woningbouw Winterswijk van 1-1-2019, en het beoogde aantal woningen. Dit is bij het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2019-2025 niet meer van toepassing vanwege het vervallen van de kwantitatieve toets.

De kwantitatieve toets en de woningcontingenten / woningaantallen per gemeente zijn vervallen door veranderende marktomstandigheden. Het aantal te koop staande woningen is fors afgenomen en het aantal woningtransacties is flink toegenomen. De woningmarkt in Winterswijk geeft ruimte om kwalitatief goede woningen toe te voegen. Daarnaast is er in Winterswijk voorlopig nog geen sprake van afname van het aantal huishoudens, vanwege instroom van personen van buiten de gemeente. In 2014 was de verwachting dat in

Winterswijk sprake zou zijn van krimp van het aantal huishoudens. Door deze veranderingen kunnen de 15 woningen gerealiseerd worden.

Voor de 11 woningen van De Woonplaats wordt volgens indiener niet voldaan aan het criterium dat voorrang wordt gegeven aan de transformatie van leegstaand vastgoed. De onderbouwing hiervan ontbreekt in ieder geval.

Het toevoegen van 11 woningen van De Woonplaats is onderdeel van de transformatieopgave van De Woonplaats. Eerst moeten woningen worden toegevoegd om woningen elders in Winterswijk te slopen om het aantal huurwoningen ongeveer gelijk te houden. Omdat bewoners en omwonenden niet geïnformeerd zijn, kan niet rechtstreeks de te slopen/transformeren woningen worden vermeld bij de onderbouwing.

In de planregels is het uitgangspunt van sociale huurwoningen niet vastgelegd. In de Wro en Bro zijn mogelijkheden opgenomen om regels te stellen aan woningbouwcategorieën. De veronderstelde behoefte aan sociale huur wordt op geen enkele manier geborgd.

De Woonplaats bouwt sociale huurwoningen. Het is niet nodig dit planologisch vast te leggen om te borgen dat het gebeurt. Daarnaast heeft de gemeente Winterswijk ook geen Doelgroepenverordening vastgesteld, die de basis zou moeten zijn om regels op te nemen in het bestemmingsplan. Op dit moment ontbreekt dan ook de grondslag om dit te doen. Jaarlijks wordt tussen De Woonplaats, gemeente Winterswijk en de huurdersvereniging Winterswijk prestatieafspraken gemaakt conform de Woningwet. Over de realisatie van woningen door De Woonplaats worden prestatieafspraken gemaakt en vastgelegd. Door middel van prestatieafspraken worden de inspanningen van de betrokken partijen geborgd.

Het bouwvlak maakt meer mogelijk (7 aaneen gebouwde) woningen dan in het ontwerp in de toelichting is opgenomen. Om de kleinschaligheid te borgen dienen de bouwvlakken hierop te worden aangepast.

Het is gezien de verspringing/verdraaiing niet logisch dat de 2 noordelijke bouwblokken aan elkaar te worden gebouwd. Het kan echter wel. Voor het gedeelte dat hoger is dan 1 bouwlaag is dat stedenbouwkundig niet wenselijk. Voor eventuele aan- en uitbouwen in één bouwlaag is het geen bezwaar. Het is wenselijk het bouwvlak te behouden, maar de zienswijze geeft wel aanleiding om met een extra aanduiding voor maximale bouwhoogte te gaan werken. Er worden nu twee vlakjes opgenomen waar de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt. Daarbuiten wordt een lagere bouwhoogte mogelijk gemaakt. Zo wordt het onmogelijk om 7 aaneen gebouwde woningen te realiseren.

De planregels maken het mogelijk de grenzen richting de bestaande bebouwde omgeving op te zoeken. Dit wordt door indiener onwenselijk geacht. Verzocht wordt de woningen zowel in volume als in onderlinge afstanden voldoende ruimte te geven aan de bestaande gebouwde omgeving.

Dit is de standaard uit het bestemmingplan Winterswijk Kom 2011 dat voor dit gebied als basis is gebruikt. Dit is om een grote flexibiliteit in bebouwingsvrijheid te hebben voor met name bijgebouwen zoals bergingen en overkappingen. De plek voor hoge bebouwing (meerdere bouwlagen) is beperkt tot de hoofdbouwstrook van 10 meter vanaf de gevellijn. De afstand van de "hoge" achtergevel van de nieuwe woningen tot aan de perceelsgrens van de woningen aan de Acacialaan is 17 à 20 meter. Dit is in een bebouwde kom een zeer normale en voor nieuwbouw zelfs redelijk ruime afstand.

Lagere bebouwing kan zoals gezegd over het hele perceel worden gebouwd – ook aan de achterkant van het perceel. Dit is vaak de plek om een berging te plaatsen. Dit is vaak vergunningsvrij. Eén en ander houdt niet in dat het gehele perceel bebouwd kan worden. Er geldt een maximum bebouwingpercentage is 50%.

Uit de planregels blijkt dat het achterpad wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Groen'. Paden zijn daar wel toegestaan en niet binnen de bestemming 'Wonen'. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt daarmee af van wat in goed overleg met de omgeving is

afgesproken. Indien er gaat er vanuit dat dit een onbedoelde omissie is en verzoek het bestemmingsplan te wijzigen dat het achterpad niet in de groene buffer wordt aangelegd.

Dit is een standaard regeling in het bestemmingsomschrijving. Aangezien het inderdaad niet de bedoeling is het achterpad richting groenbestemming op te schuiven, wordt in de bestemming 'Groen' geen paden meer mogelijk gemaakt. Paden zullen alleen toegestaan worden in de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Ook zal de bestemming Groen worden doorgestoken om het achterpad aan te sluiten.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- Er komen twee kleinere bouwaanduidingen in het bouwvlak waar 7 woningen zijn toegestaan. Hierdoor kunnen geen 7 woningen aaneen worden gebouwd.
- In de bestemming 'Groen' worden geen paden meer mogelijk gemaakt.
- In de bestemming 'Wonen' wordt het toestaan van paden toegevoegd.
- Op de verbeelding komt het achterpad te liggen in de bestemming 'Wonen' of 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Hierdoor wordt de bestemming Groen ter plekke van het achterpad gewijzigd. Het achterpad zal hier aansluiten op de Vlierstraat.
- In de toelichting zal getoetst worden aan de 'Regionale kwalitatieve toetsingscriteria' en het 'Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2019-2025'