

# **Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

**Bergstein Wethouder Slootstraat/De  
Erfgename**

**Team:** Ruimtelijke Ontwikkeling en projecten  
**Auteur:** Gemeente Steenwijkerland  
**Datum:** 29-08-2023  
**Versie:** 1

## Inhoudsopgave

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| 1. Inleiding .....                        | 3 |
| 2. Overzicht zienswijzen.....             | 3 |
| 3. Ontvankelijkheid.....                  | 3 |
| 4. Beantwoording van de zienswijzen ..... | 3 |

# 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bergstein Wethouder Slootstraat/De Erfgenamen' met de bijbehorende stukken heeft van 26 mei 2022 tot en met 6 juli 2022 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 3 zienswijzen 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 zienswijzen. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. In paragraaf 4 worden de zienswijzen van elke indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal ook over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indieners van zienswijzen worden toegezonden.

## 2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. Indiener 1
2. Indiener 2
3. Indiener 3

## 3. Ontvankelijkheid

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

## 4. Beantwoording van de zienswijzen

### 4.1. Indiener 1

*4.1.1. Indiener stelt dat men onder valse voorwendselen is overgehaald om over te gaan op de koop van een woning binnen het plan 'Bergstein', aangezien ze nu worden geconfronteerd met een ontwerpbestemmingsplan van 11 sociale huurwoningen, in plaats van de toegezegde 4 vrijstaande, of twee-onder-één-kap woningen, door de verkopende partij. Indiener is van mening dat zij schade leiden door een mogelijke wijziging van het bestemmingsplan.*

#### Reactie:

Het vigerend bestemmingsplan 'Tuk Bergstein' voorziet in de mogelijkheid voor het realiseren van een zorgcomplex voor circa 17 wooneenheden. Het ontwerpbestemmingsplan is een initiatief van de huidige grondeigenaar en gaat uit van het realiseren van 11 sociale huurwoningen, in een vergelijkbare opzet als het zorgcomplex. Het vigerend bestemmingsplan 'Tuk Bergstein' voorziet niet in de mogelijkheden voor het realiseren van 4 vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. Het is dan ook niet aannemelijk dat vier andere woningen op deze locatie gerealiseerd zouden gaan worden, aangezien het bestemmingsplan daar op geen enkele wijze in voorziet en er ook geen procedure is gestart voor het mogelijk maken van het realiseren van 4 vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.

Gelet op de huidige planologische mogelijkheden op het perceel en de beoogde ontwikkeling is het college van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Mocht indiener deze mening niet delen, dan kunnen zij na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in schade, conform Artikel 6.1 Wro, indienen bij de gemeente.

*4.1.2. Indiener stelt dat het realiseren van 11 sociale huurwoningen niet in het belang is van de huidige bewoners van Bergstein. Indiener stelt dat het niet past binnen de samenstelling van de wijk en is bang dat de toekomstige bewoners van deze sociale huurwoningen voor verval en overlast in de wijk gaan zorgen.*

#### Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan is voorzien van een onderbouwing waaruit blijkt dat er in de toekomstige situatie sprake is van een goed woon-leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. De aanname dat er sprake zal zijn van verval of overlast door toekomstige bewoners wordt op geen enkele wijze onderbouwd. Deze aanname wordt dan ook niet gedeeld door ons.

*4.1.3. Indiener stelt dat het aantal van 11 woningen te veel is voor zo'n klein stukje grond. Minder ruimte zal mogelijk ook tot irritatie kunnen zorgen bij toekomstige en huidige bewoners en niet goed zijn voor de leefbaarheid.*

#### Reactie:

Onduidelijk is waarom de indiener van mening is dat sprake is van te weinig ruimte voor het realiseren van 11 woningen op de beoogde locatie. Het ontwerpbestemmingsplan is voorzien van een onderbouwing, waarin onderbouwd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon-leefklimaat. Er worden dan ook geen nadelige gevolgen verwacht voor de leefbaarheid in de omgeving.

*4.1.4. Indiener stelt vast dat de doelgroep van de sociale huurwoningen nog niet is vastgesteld en dat zorgt voor veel onduidelijkheid.*

Reactie:

De sociale huurwoningen worden gerealiseerd, verhuurd en beheerd door een woningcorporatie. De woningcorporatie heeft op grond van de Woningwet de wettelijke verplichting zich te houden aan regels met betrekking tot toewijzing van woningen aan toekomstige bewoners.

*4.1.5. Indiener stelt dat er in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorzien in te weinig parkeerplaatsen.*

Reactie:

De gemeente Steenwijkerland heeft zijn eigen parkeerbeleid vastgelegd in het document 'Nota Parkeernormen 2015'. Voor een sociale huurwoning in de 'rest bebouwde kom' geldt een parkeernorm van 1,2 per woning. Voor de ontwikkeling moet dus per woning 1,2 parkeerplaats worden aangelegd. In het plangebied worden 14 parkeerplaatsen aangelegd waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen ingevolge de geldende Nota Parkeernormen 2015.

*4.1.6. Indiener stelt dat door het realiseren van 3 parkeerplaatsen binnen de groenstrook aan De Erfgenamen er geen ruimte meer is voor spelende kinderen.*

Reactie:

Naar aanleiding van deze zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan is door de initiatiefnemer gekeken naar een andere locatie voor het realiseren van de drie parkeerplaatsen. Deze locatie is ook gevonden in een ander deel van het plangebied. Het realiseren van 3 parkeerplaatsen binnen de groenstrook aan De Erfgenamen is niet meer aan de orde. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze op dit onderdeel voorzien van een ambtshalve wijziging.

*4.1.7. Indiener geeft aan dat er op dit moment sprake is van wateroverlast in de wijk Bergstein. Het toevoegen van extra woningen en parkeerplaatsen maakt dat er meer toekomstig meer overlast valt te verwachten.*

Reactie:

Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan is ingediend bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is geconcludeerd dat de bestemming en de grootte van het plan een geringe invloed hebben op de waterhuishouding. Het waterschap gaat akkoord met het ontwerpbestemmingsplan en er worden dan ook geen nadelige ruimtelijke gevolgen verwacht.

*4.1.8. Indiener vraagt zich af hoe de toekomstige huisnummering gaat worden.*

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet enkel in een onderbouwing en regels voor de beoogde ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan gaat niet over mogelijke huisnummeringen.

Conclusie:

De zienswijze van indiener leidt tot een ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De parkeerplaatsen binnen de groenstrook, langs De Erfgenamen, worden verwijderd en het parkeren wordt binnen het plangebied op een andere manier gerealiseerd.

## 4.2. Indiener 2

*4.2.1. Indiener stelt dat de verkeersintensiteit onevenredig toeneemt, er onvoldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd en het bestemmingsplan Bergstein Wethouder Slootstraat / De Erfgenamen binnen het bestemmingsplan 'Tuk Bergstein' ligt en daarmee het bestemmingsplan 'Tuk Bergstein' ook van toepassing is op de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan 'Bergstein Wethouder Slootstraat / De Erfgenamen'.*

### Reactie:

Voor het onderdeel parkeren wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording bij 4.1.5.

Voor de beoogde ontwikkeling is een nieuwe bestemmingsplan opgesteld, en daarmee is het bestemmingsplan 'Tuk Bergstein', en de daarbij behorende regels en verbeelding, dan ook niet meer van toepassing voor dit plangebied.

Voor de verkeersintensiteit is op basis van de CROW een berekening gemaakt van het aantal verkeersbewegingen per etmaal. In de huidige situatie, uitgaande van een maximale planologische invulling van het perceel met de bestemming 'Wonen – bijzondere woonvorm', is er sprake van 51 verkeersbewegingen per etmaal. In de toekomstige situatie, met 11 sociale huurwoningen, is er sprake van 49,5 verkeersbewegingen per etmaal. De ontsluiting van het plangebied is onveranderd ten opzichte van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. De verschuiving van enkele woningen binnen de oorspronkelijke planopzet heeft geen verkeerskundige gevolgen. Het nieuwe type woning heeft een beperkte verlaging van de verkeersintensiteit per etmaal tot gevolg.

*4.2.2. Indiener stelt dat het realiseren van 11 sociale huurwoningen niet in lijn is met de woningmarktbehoefte en verwacht dat de gemeente dan ook niet meegaat in het realiseren van 11 sociale huurwoningen. Hierbij verwijst de indiener mede naar de publicatie 'Stand van zaken uitvoering woningbouw'.*

### Reactie:

De specifieke locatie waar het hier over gaat, is een woningbouwontwikkeling die voortvloeit uit de investeringsopgave sociale huur 2018. Dit gaat over woningbouwafspraken tussen de verschillende woningbouwcorporatie en de gemeente. Deze afspraken zijn bekrachtigd met een raadsbesluit in december 2018.

Daarnaast is de stand van zaken een momentopname om zowel college en raad te informeren over de op stapel staande plannen en gerealiseerde woningen. Een volgende versie zal op onderdelen een ander beeld geven omdat er van tijd tot tijd omgevingsvergunningen voor het bouwen worden verleend en bestemmingsplannen worden vastgesteld.

Kijkend naar de 'Stand van zaken uitvoering woningbouw', dan lijkt er sprake van een overschot aan sociale huurwoningen, maar niets is minder waar. Door onder andere de uitstroom van maatschappelijke opvang, toename in de taakstelling huisvesting statushouders, Oekraïners die zich vestigen en vernieuwing van het bezit van woningcorporaties (sloop/nieuwbouw/verkoop) neemt de druk op de sociale woningmarkt alleen maar toe. Dit zie je onder andere terug in opdrachten die gemeenten vanuit Den Haag ontvangen om 30% sociale huurwoningen te realiseren. Gelet op bovenstaande, samen met de onderbouwing van de Regionale Woonagenda West-Overijssel 2021-2025, kan geconcludeerd worden dat het ontwerpbestemmingsplan in lijn is met de gemaakte afspraken. Er wordt namelijk invulling geven aan de woningbehoefte door 11 woningen, voor de juiste doelgroep, toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad.

Conclusie:

De zienswijze van indiener leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

### 4.3. Indiener 3

*4.3.1. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet aansluit bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk en dat het niet voldoet aan de regels en uitgangspunten qua ontwerp.*

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het realiseren van 11 sociale huurwoningen en sluit aan bij de gestelde kaders uit het beeldkwaliteitsplan Bergstein en het vigerend bestemmingsplan. Ten aanzien van de architectuur zal het plan worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en de welstandbeoordeling zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Hetgeen indiener stelt, dat het plan niet passend is binnen de stedenbouwkundige opzet en niet voldoet aan de regels en uitgangspunten, is dan ook niet juist.

*4.3.2. Indiener is van mening dat het straat en bebouwingsbeeld significant onevenredig wordt geschaad en zichtlijnen worden beperkt.*

Reactie:

Het vigerend bestemmingsplan 'Tuk Bergstein' voorziet in de mogelijkheid voor het realiseren van woningen en voorzieningen ten behoeve van de zorgfunctie, binnen het bouwvlak en met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet in het realiseren van 11 sociale huurwoningen met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Het bouwvlak van het ontwerpbestemmingsplan sluit qua situering niet aan bij het bouwvlak binnen het vigerend bestemmingsplan. In de toekomstige situatie wordt het bouwvlak verkleind, waardoor woningen verder van De Erfgenamen gesitueerd worden en er een mogelijkheid bestaat om openbaar groen te realiseren. Hetgeen indiener stelt, dat er sprake is het creëren van bouwmogelijkheden die de zichtlijnen beperken en het bebouwingsbeeld verstoren, sluit niet aan bij het voorgaande, aangezien in de toekomstige situatie het bouwvlak wordt verkleind en meer openheid ontstaat door het realiseren van een groenstrook langs De Erfgenamen.

*4.3.3. Indiener stelt dat er in de toekomstige situatie mogelijk sprake is van parkeerdruk, overlast in de straten en mogelijk wateroverlast door het toevoegen van verharding en woningen.*

Kortheidshalve wordt voor de beantwoording op het onderdeel 'parkeren' verwezen naar 4.1.5. en voor het onderdeel 'wateroverlast' naar de beantwoording bij 4.1.7.

*4.3.4. Indiener stelt dat het bekend is dat bij sociale huurwoningen de concentratie van kwetsbare groepen fors toeneemt. Ook de overlast en onveiligheid nemen toe daar waar sociale huurwoningen zijn gesitueerd doordat de huurders toenemend behoren tot kwetsbare groepen. Indiener acht dit zeer onwenselijk voor de buurt*

Reactie:

De sociale huurwoningen worden gerealiseerd, verhuurd en beheerd door een woningcorporatie. Hiervoor is het voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Corporaties hebben conform de Woningwet de wettelijke verplichting zich te houden aan regels met betrekking tot toewijzing van woningen aan toekomstige bewoners. De aanname dat er in toenemende mate sprake zal zijn van onveiligheid of overlast door toekomstige bewoners wordt inhoudelijk niet onderbouwd. Deze aanname wordt door ons niet gedeeld.

Conclusie:

De zienswijze van indiener leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

**Conclusie zienswijzen:**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze van indiener 1 op één onderdeel ambtshalve gewijzigd. De parkeerplaatsen binnen de bestemming groen worden opgeheven en deze parkeerplaatsen worden elders binnen het bestemmingsplan gerealiseerd.

De zienswijzen van indiener 2 en 3 geven geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.