

Antwoordnota inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan "Urk, herontwikkeling locatie Nieuwe Klif".

Het voorontwerpbestemmingsplan "Urk, herontwikkeling locatie Nieuwe klif" heeft vanaf 19 juni 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn inspraakreacties ingediend door:

1. de heer J. Hoorn, Rotholm 10, 8321 DK Urk;
2. de heer H. Bakker, Pyramideweg 22, 8321 CL Urk.
3. fam. J. Loosman, Pyramideweg 24, 8321 CL Urk

Inspraakreactie

1. J. Hoorn

Inleidend nodigt de heer Hoorn (hierna: indiener) b&w uit om bij hem thuis de situatie in ogenschouw te nemen. B&W zullen dan zeker begrijpen waarom indiener een tegenvoorstel doet. Indiener is van mening dat het plan voor hem ongunstig zal uitpakken; zoals het plan nu is zelfs het ongunstigste. Indiener geeft aan hierover contact gehad te hebben gehad met Patrimonium. Indiener geeft aan reeds gedurende 29 jaren in een zgn. doorzonwoning gewoond te hebben, hetgeen destijds een bewuste keuze was mede vanwege de privacy voor en achter. Ingeval er duplexwoningen achter het huis van indiener worden gebouwd deze in één klap zijn doorzonwoning kwijt raakt. Om voornoemde reden stelt indiener de navolgende opties voor met de daarbij behorende motivering. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze inspraakreactie:

Optie 1:

Blok B en Blok C veranderen naar nultredenwoningen, blok A en blok E veranderen naar duplexwoningen

Motivatie:

Blok E past dan ook goed in het verlengde van de huizen van de Rotholm. Tevens worden alle burens van de Pyramideweg en de Rotholm voor wat betreft de privacy daarmee tegemoet gekomen. En voor indiener impliceert dit het behoud van de zonnestrallen.

Optie 2:

Blok C veranderen naar nultredenwoningen, blok A veranderen naar duplexwoningen.

Motivatie:

Ook nu is de privacy gewaarborgd van de bewoners die op de vergadering aanwezig waren, en voor indiener weer het behoud van de zon.

Optie 3:

Blok C veranderen naar nultredenwoningen, blok E veranderen naar duplexwoningen.

Motivatie:

Zelfde als bij optie 1.

Optie 4:

Blok C veranderen naar nultredenwoningen.

Motivatie:

De bezwaren die zijn geuit op de vergadering zijn dan in één keer weggenomen.

Onze reactie

Het betreft hier een binnenstedelijke situatie waarbij sprake is van vervanging van bestaande woonbebouwing door nieuwe modern geoutilleerde woningen in de vorm van duplexwoningen (levensloopbestendige onder- en bovenwoningen) en grondgebonden woningen (geschikt voor ouderen, tevens levensloopbestendig).

Voor wat betreft de duplexwoningen geldt dat, vanwege de gestapelde bouw en de daaraan inherente grotere maatvoering met name voor zover dit betreft de nokhoogte i.c. 10 meter, deze per gebouw meer bijbehorend terrein behoeven dan grondgebonden woningen. Deze grotere terreinoppervlakte is enerzijds nodig voor de plaatsing van bijbehorende gebouwen (i.c. bijgebouwen), realisatie van de benodigde extra parkeervoorzieningen maar ook met het oog op het in acht nemen van een grotere afstand ten opzichte van aangrenzende bebouwing i.c. woningen vanwege van de aan de hogere bebouwing inherente schaduwwerking en inbreuk op de privacy (inkijk). Met de initiatiefnemer (Christelijke Woonstichting Patrimonium) zijn in het voorafgaande traject expliciet afspraken gemaakt om de privacy van aangrenzende bewoners te waarborgen. Daartoe is afgesproken de balkons te realiseren aan de zijde van de Nieuwe Klif (i.c. voorzijde van de duplexwoningen).

Daarnaast is rekening gehouden met de positionering van de gestapelde wooneenheden ten opzichte van de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen. Hiermee wordt getracht om intensivering en overlast genererend parkeergebruik in de Rotholm te voorkomen (vanwege de afstand tot de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen).

De noordelijk van de Nieuwe Klif gesitueerde gronden zijn ruimer dan de ten zuiden van deze weg gelegen gronden. Om voornoemde reden is er om stedenbouwkundige reden gekozen voor de mogelijkheid tot plaatsing van de duplexwoningen aan de noordzijde van voornoemde weg en binnen de overige gronden voor grondgebonden woningen.

Met betrekking tot de door indiener aangevoerde optie 4 i.c. het wijzigen van blok C naar nultredenwoningen is, nog afgezien van de negatieve stedenbouwkundige consequenties hiervan niet uitvoerbaar, aangezien in dat geval het plan financieel niet meer uitvoerbaar is.

Om voornoemde reden zijn wij van mening dat aanpassing van het bestemmingsplan overeenkomstig de aangevoerde opties door indiener zowel op stedenbouwkundige alsook op financiële bezwaren stuit.

2. H. Bakker

De heer Bakker (hierna: indiener) geeft aan dat in art. 14, lid 14.2, onder c van het huidige bestemmingsplan Hooilanden is bepaald dat de maximale nokhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen. In de nieuw te bouwen woonblokken aan de noordzijde van de Nieuwe Klif zal de nokhoogte 10,00 meter worden. Dit zal voor indiener van nadelige invloed zijn op het woongenot van zijn woning, te weten verminderde privacy door inkijk van de bewoners van deze woonblokken en minder lichtinval.

Om voornoemde reden stelt indiener voor geen hogere bebouwing van deze nieuw te bouwen woonblokken aan de Noordzijde toe te staan dan onder het huidige bestemmingsplan, te weten 6 meter nokhoogte.

Onze reactie

Hiervoor onder 1 is reeds gemotiveerd dat voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan er minimaal 38 woningen gerealiseerd moeten worden. Eveneens is hierin de keuze voor de locatie van de duplexwoningen aan de noordzijde van het Nieuwe Klif nader uiteengezet. Dit impliceert dat wij van mening zijn dat zowel om stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke maar ook om financiële redenen, zij het in enigszins gewijzigde vorm, opteren voor de planologische opzet zoals weergegeven in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Overigens merken wij hierbij op dat op basis van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan de nokhoogte van de woningen 4 meter hoger mag zijn dan op basis van het vigerende bestemmingsplan De Hooilanden, doch anderzijds de bestaande woningen aanmerkelijk dichter staan ten opzichte van de woningen aan de Pyramideweg, waaronder die van indiener, staan dan mogelijk is op basis van het thans voorliggende plan. Daaraan toegevoegd geldt dat het hier een stedelijk gebied betreft, waarbij bebouwing tot een nokhoogte van 10 meter of meer passend is in het karakter van een dergelijk gebied.

Om voornoemde reden zijn wij van mening dat aanpassing van het bestemmingsplan overeenkomstig de aangevoerde opties door indiener zowel op stedenbouwkundige alsook op financiële bezwaren stuit.

3. Familie J. Loosman

De familie Loosman (hierna; indiener) geeft aan de woning op het perceel Pyramideweg 24 ruim een jaar geleden te hebben gekocht en volledig te hebben gerenoveerd. Met name de rust, ruimte en privacy aan de achterkant van de woning trok indiener aan. De bouw van 2 woningblokken met 6 woningen breed zal dit indiener ontnemen. Indiener geeft aan dat, anders dan blijkbaar door de gemeente wordt verondersteld dat dit wel mee zal vallen, verwijst indiener naar de situatie aan de Oude Dijk. Hieruit blijkt het tegenovergestelde.

Indiener geeft aan dat ingeval naar de nieuwe woonwijken wordt gekeken, er met 3 ambitieniveaus wordt gewerkt, namelijk laag, gemiddeld en hoog.

Ingeval ten tijde van de bouw van de woningen aan Pyramideweg ook al met ambitieniveaus zou zijn gewerkt zouden de woningen aan de Pyramideweg vast ook als een hoog ambitieniveau zijn gekwalificeerd.

Indiener geeft aan dat bij de nieuwe woonwijken, bij vrijstaande woningen (hoog ambitieniveau) zowel aan de voor als aan de achterkant geen hoogbouw wordt toegestaan.

Indiener wijst erop dat tegenover indieners perceel aan de voorzijde al een appartement is gerealiseerd. Het lijkt indiener dan ook redelijk om de bebouwing aan de achterkant laag te houden.

Om voornoemde reden verzoekt indiener goed over de plannen na te denken alvorens hiermee akkoord te gaan.

Onze reactie

Hiervoor, onder 1, is reeds aangegeven dat het hier een binnenstedelijke situatie betreft waarbij sprake is van vervanging van bestaande woonbebouwing door nieuwe modern geoutilleerde woningen in de vorm van duplexwoningen (levensloopbestendige onder- en bovenwoningen) en grondgebonden woningen (geschikt voor ouderen, tevens levensloopbestendig). De vervanging van de bestaande woningen is noodzakelijk om

redenen van volkshuisvesting, i.c. vanwege de gedateerdheid van de woningen, waardoor deze niet meer kunnen voorzien in de hedendaagse woonwensen. De (financiële) uitvoerbaarheid van deze vervanging is uitsluitend mogelijk ingeval een vrijwel gelijk aantal woningen wordt gerealiseerd als het aantal woningen welk hiervoor wordt geamoveerd. Dit impliceert dat, mede vanwege de parkeerbehoefte die aan de bouw van deze woningen inherent is, er deels in 2 lagen gebouwd dient te worden. Voor de motivering van de stedenbouwkundige opzet hiervan, verwijzen wij naar het gestelde hierover in onze reactie onder 1.

Wij merken hierbij op dat de situatie ter plaatse voor indiener weliswaar wordt gewijzigd echter zijn wij van mening dat, mede gezien de grotere afstand van de toegestane woningen ten opzichte van de huidige situatie, dit niet leidt tot een, vanuit een oogpunt van rust, ruimte en privacy, significante verslechtering voor indiener.

Om voornoemde reden zijn wij van mening dat aanpassing van het bestemmingsplan overeenkomstig de aangevoerde opties door indiener zowel op stedenbouwkundige alsook op financiële bezwaren stuit.