Zaaknummer: Z/STH20/011075

MEMO

Aan: Gemeenteraad
Betreft: Informatie t.b.v. besluitvorming woningbouw aan de Poeleweg in IJhorst
Datum: 28 april 2021

Geachte raadsleden,

U heeft op 13 april 2021 opiniërend gesproken over het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst'. Hierbij heeft u onder andere de ingekomen zienswijzen en de bijdrage van de insprekers besproken. Naar aanleiding hiervan informeren wij u graag over drie mogelijke scenario's voor de besluitvorming over de nieuwe woningbouw.

Scenario 1: instemmen met het voorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
Op 23 juni 2020 heeft uw raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor de woningbouw aan de Poeleweg in IJhorst. Op basis van dit besluit is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de mede ontwikkelende partij en is het nieuwe bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Voorafgaand aan de vaststelling van het stedenbouwkundig plan heeft eind 2019 burgerparticipatie plaatsgevonden. Er waren toen veel positieve reacties, maar ook kritische opmerkingen. Al in 2019 is 5 keer gevraagd om de rijwoningen niet in de hoek van het plangebied grenzend aan de Ywehof te bouwen. U heeft besloten het stedenbouwkundig plan op dit punt niet aan te passen, omdat dit niet past in de stedenbouwkundige opzet. De verdere planuitwerking is gebaseerd op uw raadsbesluit (ADV/20-14601) van 23 juni 2020.

In de bestemmingsplan procedure zijn 10 zienswijzen ingediend. Deze zijn beoordeeld en afgewogen door diverse vakspecialisten van de afdeling Ontwikkeling en Beheer. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt voorgesteld om de plannen op een aantal punten aan te passen. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar het 'Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen woningbouw Poeleweg IJhorst'. De bijdrage van de insprekers bevat geen nieuwe zwaarwegende argumenten, die in het kader van een goede ruimtelijke ordening zou moeten leiden tot een andere afweging van de zienswijzen.

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst' voldoen aan de wettelijke eisen, zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en de ingekomen zienswijzen zijn afgewogen. In het eerste scenario kunt u overgaan tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op de manier zoals voorgesteld in het raadsvoorstel van 30 maart 2021.

Scenario 2: vaststelling bestemmingsplan met aanpassingen
Het is mogelijk om een bestemmingsplan bij de vaststelling op ondergeschikte punten aan te passen. Dit wordt een gewijzigde vaststelling genoemd. Indien de gewenste wijzigingen niet ondergeschikte zijn moet de procedure opnieuw gevoerd worden (scenario 3). In dit tweede scenario doen wij u een aantal voorstellen die u kunt meenemen bij een gewijzigde vaststelling.

Uit de bijdrage van de insprekers en uw opiniërende bespreking komen de volgende vier inhoudelijke hoofdpunten naar voren.

I | Locatie speelvoorziening / zitplek
In het rapport zienswijzen is reeds aangegeven dat een aantal reclamanten een goede suggestie doet voor een alternatieve locatie voor de speelvoorziening en zitplek. Het realiseren van de speelvoorziening en zitplek in het 'middengebied' is vanuit stedenbouwkundig opzicht mogelijk. De vakspecialisten van de afdeling Ontwikkeling en Beheer zien ook mogelijkheden om de speelvoorziening en zitplek in het middengebied te realiseren. Met behulp van burgerparticipatie door direct aanwonenden zal, binnen bepaalde kaders, te zijner tijd invulling worden gegeven aan de speelvoorziening.

Het 'middengebied' heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer - verblijf'. Binnen deze bestemming is het realiseren van speelvoorzieningen toegestaan. Aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook niet nodig. Indien u de reclamanten zekerheid wilt geven dat de speelvoorziening in het middengebied wordt gerealiseerd, kunt u dit amenderen.

II | Situering van het bospad
Een aantal reclamanten heeft bezwaar tegen het aanleggen van het bospad. Als eerste wordt opgemerkt dat het bosje in het huidige bestemmingsplan 'Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst' ook de bestemming 'Groen' heeft. Binnen deze bestemming is het nu ook mogelijk om een bospad aan te leggen.

Ten tweede is het wenselijk om het plangebied via verschillende wandel- en fietspaden goed aan te sluiten op de bestaande infrastructuur van het dorp. Hierdoor wordt het actief bewegen (o.a. lopen en fietsen) gestimuleerd en wordt het laagdrempelig om in beweging te komen. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

Ten derde hebben een aantal nutsbedrijven gevraagd of het bospad ook aangemerkt kan worden als nutstracé. Hierdoor worden de aanhaalroutes van de kabels en leidingen korter, met als gevolg kortere kabels en leidingen en minder overlast voor omwonenden. Kan dit niet, dan zal men een grotere afstand moeten afleggen (via de Bakkerslaan en Ywehof) met als gevolg meer overlast. Ook moeten er dan waarschijnlijk extra trafo's gerealiseerd worden.

Binnen de bestemming 'Groen' is een bospad toegestaan. In overleg met de omwonenden kan de ligging van het bospad worden aangepast. Wij zijn bereid hiervoor het initiatief te nemen. Voorwaarde hierbij is wel dat alle omwonenden instemmen met een nieuwe locatie binnen de bestemming 'Groen'. Aanpassing van het bestemmingsplan is niet nodig.

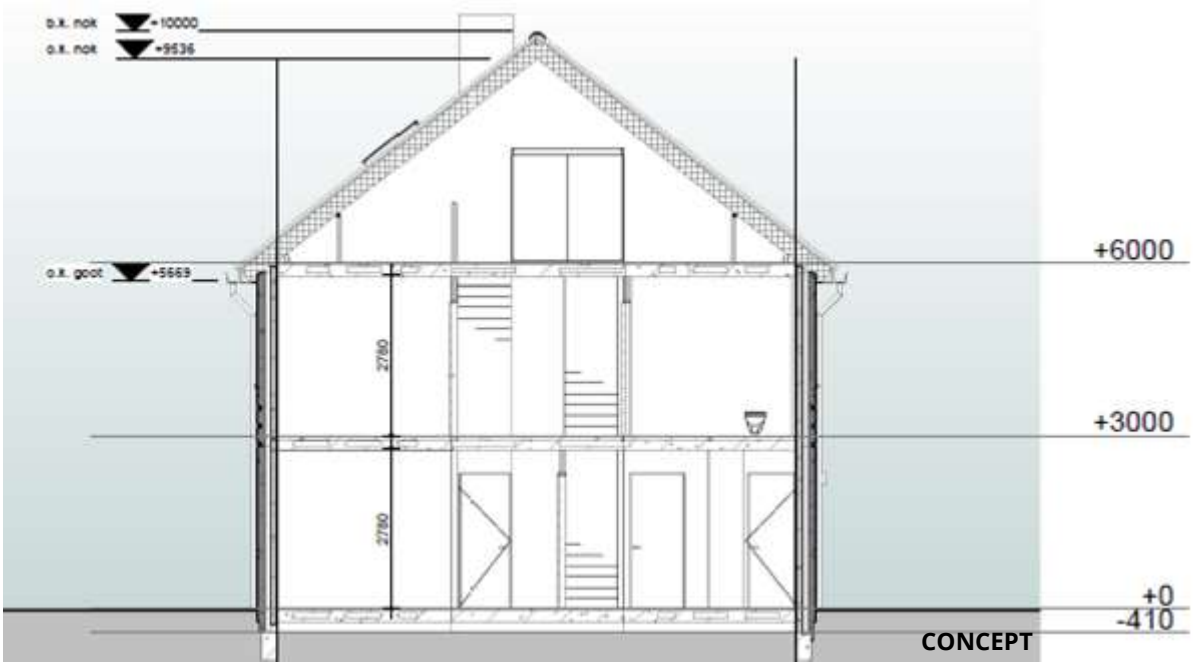
III | Goot- en bouwhoogte rijwoningen
In het nu geldende bestemmingsplan 'Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst' geldt in het woongebied een bouwhoogte van 10 meter voor hoofdgebouwen. In het nieuwe bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter opgenomen. Het bestemmingsplan 'Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst' is vastgesteld op 2 februari 2010. In 2012 is het Bouwbesluit gewijzigd. Vanaf dat moment worden zwaardere eisen gesteld aan de minimale isolatie van gevels, daken en vloeren (Rc-waarden). In de praktijk betekent dit dat daken, gevels en vloeren zwaarder geïsoleerd moeten worden. Onder andere het 'dakpakket' wordt hierdoor dikker dan voorheen. Per 1 januari 2021 zijn de Rc-waarden nogmaals aangepast in het Bouwbesluit.

De nu geldende goothoogte is afhankelijk van de locatie in IJhorst. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – laag' is de goothoogte maximaal 3,5 meter. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Ywehof. In voorliggend nieuwe plan is hierop aangesloten, door voor de nieuwe woningen langs de Poeleweg een maximale goothoogte van 3 meter vast te leggen.

Als de 'specifieke bouwaanduiding – laag' in het nu geldende bestemmingsplan niet van toepassing is, dan geldt een goothoogte van maximaal 6 meter. In het middengebied van de nieuwe woonwijk is hierbij aangesloten en geldt een goothoogte van eveneens 6 meter. Dergelijke woningen zijn in hoogte vergelijkbaar met de woningen zoals in IJhorst terug te vinden aan de Sparrenlaan, Heerenweg, Jan Toetlaan, Eleveldstraat, Larixlaan en Burgemeester van Wijngaardenstraat.

Door toepassing van de hiervoor genoemde hoogtes biedt het bestemmingsplan ruimte voor diverse typen woningen. Daarnaast borgt het beeldkwaliteitsplan dat de verschillende typologieën goed aansluiten op de omgeving en een samenhangend geheel vormen. Dit is passend in IJhorst.

Ook zijn de goot- en bouwhoogte nodig voor de realisatie van de rijwoningen door de mede ontwikkelende partij. De rijwoningen zijn ontworpen en uitgewerkt op basis van een prefab bouwsysteem. De prefab elementen worden gemaakt in de fabriek. De bouwhoogte van de woningen bedraagt 10 meter. De schoorsteen steekt daar nog iets bovenuit. De goothoogte ligt op circa 5,7 meter. Hierdoor hebben de woningen een gebruiksoppervlak van circa 118 m² en zijn daarmee uitermate geschikt voor starters en gezinnen. De woningen hebben 3 praktische slaapkamers en een zolder voor een extra slaapkamer, kantoor en/of bergruimte. Onderstaande vindt u een concept dwarsdoorsnede van de rijwoningen.



De hoogwaardige prefab elementen zijn goed geïsoleerd en voorzien van triple beglazing. De toe te passen duurzame materialen maken onderhoud vrijwel overbodig. De woningen stoten jaarlijks ruimt twee ton minder CO2 uit dan een vergelijkbare nieuwbouwwoning. De woningen zijn gasloos, worden voorzien van zonnepanelen, bevatten een hoogwaardig geïsoleerde luchtdichte schil en een warmte terugwin-installatie die zorgt voor een beperkte warmtevraag. Bewoners profiteren maximaal van de voordelen. De woning levert zoveel energie op dat een gezin dat bewust met energie omgaat, geen energiekosten hoeft te hebben, nul-op-de-meter dus. Door een betaalbare VON-prijs, het beperkte onderhoud en de hoge duurzaamheid zijn de woningen zeer geschikt en goed financierbaar voor starters en gezinnen.

Het werken met prefab bouwsystemen zorgt tevens voor een spectaculaire verkorting van de bouwtijd. Bouwen wordt namelijk assembleren. Alle bouwdelen zijn ‘plug & play’ voorbereid en met slimme constructies op elkaar afgestemd. De woningen zijn binnen één dag wind- en waterdicht en worden binnen 10 dagen na montage van de laatste woning opgeleverd. De overlast als gevolg van de bouw van de rijwoningen voor de omgeving is hierdoor slechts van zeer korte duur.

Tevens wordt opgemerkt dat de bouwkosten de afgelopen jaren enorm zijn gestegen en de verwachting is dat deze in 2021 verder blijven stijgen. Om de woningen toch betaalbaar te houden wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige en efficiënte bouwsystemen.

Gezien het voorgaande is het niet wenselijk de goot- en bouwhoogte van de woningen aan te passen. De afwijkingen van het nu geldende bestemmingsplan ‘Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst’ zijn gering.

IV | Situering rijwoningen
Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en bijdrage van de insprekers heeft u verkennend gesproken over het verplaatsen van de rijwoningen. Dit is niet mogelijk binnen het nu voorliggende bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn namelijk bouwvlakken met een maximum aantal woningen opgenomen.

Reclamant komt met een alternatieve inrichting en stelt voor om de rijwoningen te verplaatsen naar het middengebied. Dit is van invloed op het gehele stedenbouwkundige plan. De parkeerdruk in het middengebied neemt toe, doordat rijwoningen niet op het eigen erf parkeren. De inrichting van de openbare ruimte moet dan opnieuw beoordeeld worden. We moeten terug naar de tekentafel om te beoordelen waar ruimte nodig is voor parkeren en waar ruimte is voor groen. Hierbij moeten ook de benodigde wegbreedtes opnieuw beoordeeld worden. Minder groen in het middengebied leidt tot kwaliteitsverlies voor het gehele plan.

Daarnaast past het verplaatsen van de rijwoningen niet binnen de fasering. Met de provincie Overijssel is afgesproken het plan in twee fases op de markt wordt gebracht. Hierbij bevat iedere fase ongeveer evenveel aantallen en typen woningen. Hierbij kan fase 1 een (tijdelijk) afgerond stedenbouwkundig plaatje zijn, als er in de markt geen behoefte meer is aan woningen. Hierdoor wordt voorkomen dat er 'gaten' in het stedenbouwkundig plan vallen en versnippering in de bouw plaatsvindt. Het is ook mogelijk om fase 2 direct aan te sluiten op fase 1. Voor een nieuw stedenbouwkundige plan en fasering moeten we terug naar de tekentafel en opnieuw in overleg met de provincie om te trachten overeenstemming over het plan te krijgen.

Gelet op het voorgaande is het niet wenselijk de rijwoningen te verplaatsen. Ook de mede ontwikkelende partij vindt verplaatsing van de rijwoningen niet wenselijk. Indien u oordeelt dat een andere situering passend is, dan moet het bestemminsplan aangepast worden. Dit is geen ondergeschikte aanpassing. U moet dan besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Meer informatie hierover leest u in scenario 3.

Scenario 3: Niet vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Als u oordeelt dat de nu voorliggende plannen niet leiden tot een passende invulling van de nieuwe woonwijk, kunt u besluiten de plannen niet vast stellen. Dit besluit moet overigens wel inhoudelijk gemotiveerd worden en is vatbaar voor beroep. In dat geval blijft het bestemmingsplan 'Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst' gelden. Daarin heeft de grond een agrarische bestemming en is woningbouw niet mogelijk.

Als u met een andere ruimtelijke invulling wel woningbouw in het gebied mogelijk wil maken, moeten we terug naar de tekentafel en opnieuw in overleg met de mede ontwikkelende partij. Het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan moeten worden aangepast. Hierna moeten de bijbehorende (juridische) procedures opnieuw doorlopen worden.

Nieuwe planvorming neemt naar verwachting een half jaar tot een jaar in beslag. Wanneer belanghebbenden het niet eens zijn met een nieuw plan moet de duur van een eventuele beroepsprocedure hierbij worden opgeteld. Op dit moment is het niet voorspelbaar wat het effect is als de kaveluitgifte / woningverkoop een dergelijke vertraging oploopt. Daarnaast zal een langere doorlooptijd zich vertalen in hogere (reken)rentekosten, die ten laste komen van het project. Ook moet een nieuwe offerte worden opgevraagd bij het stedenbouwkundig adviesbureau dat de nieuwe plannen zal opstellen. Deze kosten zijn niet voorzien en komen naar verwachting ten laste van de gemeente.

Tevens wordt opgemerkt dat in de jaarplanning van de afdeling Ontwikkeling en Beheer geen rekening is gehouden met het opnieuw starten van deze planvorming. Dit heeft mogelijk consequenties voor andere projecten zoals bijvoorbeeld de woningbouw in Rouveen Zuid.

Tot slot is op dit moment niet duidelijk welke consequenties het niet vaststellen van de plannen heeft voor de samenwerking met de mede ontwikkelende partij. De mede ontwikkelende partij is van mening dat de huidige plannen passend zijn voor IJhorst en dat wijziging van het stedenbouwkundig plan dat eerder door uw raad is vastgesteld onwenselijk is. De huidige plannen zijn opgezet als woonwijk met aanbod van kavels en woningen voor alle doelgroepen. Naast vrijstaande- en twee-onder-één kapwoningen, wordt ook voorzien in rijwoningen om starters en gezinnen een betaalbare woning te bieden. Voor het huidige plan bestaat veel belangstelling. Dit blijkt onder andere uit een marktinventarisatie en registratie van belangstellenden. De inschatting is dat de vraag het aantal woningen overtreft. Na de opiniërende bespreking hebben meerdere verontruste potentiële kopers met de gemeente gebeld. Zij hopen op korte termijn een nieuwe woning te kunnen bouwen in IJhorst.
