
gemeente
Tynaarlo



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Zuiderstraat tussen 30 en 32
Zuidlaren'

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
2	ZIENSWIJZEN.....	3
	ZIENSWIJZE 1	4
	ZIENSWIJZE 2	5
	ZIENSWIJZE 3	6
3	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....	7

1 Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Zuiderstraat tussen 30 en 32 te Zuidlaren', waarmee de bouw van een woning op het tussen gelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Zuidlaren sectie G nummer 6360 aan de Zuiderstraat in Zuidlaren wordt beoogd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 november 2023 gedurende 6 weken (tot en met 19 december 2023) ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Vries. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De tervisielegging is op 6 november 2023 bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeenteblad.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan.

2 Zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien deze nota openbaar wordt gepubliceerd op het internet, worden er geen persoonsgegevens vermeld. De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over de reactie op de zienswijze.

De reactie is hieronder samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De beantwoording is in grijs gearceerde kaders opgenomen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend, waarbij er een termijn van twee weken is geboden om pro forma ingediende zienswijzen aan te vullen. De aanvullingen zijn daarbij binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Zienswijze 1

Opmerking 1.1:

Er is onjuiste informatie verschaft over draagvlak en participatie. De indiener geeft aan niet betrokken geweest te zijn bij overleg of inspraak over het plan.

Beantwoording:

De gemeente vindt participatie belangrijk. Er is gevraagd om overleg te voeren over het initiatief met de omgeving. Hier is door de initiatiefnemer invulling aan gegeven door het voornemen voor de bouw van een woning te delen met de omgeving en conform de richtlijn van de gemeente een participatietraject gevolgd. Er is echter vervolgens geen nader uitgewerkt plan aan de omgeving voorgelegd, waarmee een duidelijker beeld ontstaat van het voornemen. Dit wordt als een gemis ervaren, hoewel er met een bestemmingsplanprocedure meer flexibiliteit bestaat om invulling te geven aan een bouwlocatie. Als onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan is wel een schetsplan opgenomen en dit zou aanleiding kunnen geven tot (ondergeschikte) aanpassing van het plan om aan belang van de appellant tegemoet te komen.

Opmerking 1.2:

Er is onvoldoende rekening gehouden met het belang van omwonende en in de planvorming aan dit belang tegemoet gekomen ofwel helderheid daarover verschaft.

Beantwoording:

De initiatiefnemer heeft een voornemen voor woningbouw kenbaar gemaakt naar appellant en aangegeven dat er bij de uitwerking rekening kan worden gehouden met belangen van de omwonende (m.b.t. het behoud van privacy). Appellant stelt dat dit niet onvoldoende inzichtelijk is gemaakt, aangezien er geen duidelijk uitgewerkt plan is gepresenteerd. Echter vanuit de stedenbouwkundige kaders die zijn verwerkt in het bestemmingsplan is er weinig ruimte om te schuiven in de situering van de woning, waarmee ook in het participatieproces weinig ruimte is (geweest) om aan belangen van appellant tegemoet te komen. Tot slot blijft er in het kader van een bestemmingsplanprocedure enige ruimte bij de uitwerking van een bouwplan behouden.

Opmerking 1.3:

Er is onvoldoende rekening gehouden met het behoud van zichtlijnen naar huidige dorpsweide vanaf de openbare weg. Hoe wordt dit in de toekomst gewaarborgd.

Beantwoording:

De woning wordt naar achteren geplaatst zodat er meer ruimte ontstaat vanaf de openbare weg voor een doorkijk naar het achtergelegen gebied. Er zijn geen specifieke voorwaarden voor de erfinrichting opgenomen en er zal vanwege bestaande groene haag maar beperkt sprake zijn van behoud van een zichtlijn naar de achtergelegen weide. Er wordt een belang dat toegekend aan het behoud van een zichtlijn in het stedenbouwkundig advies en het daarvoor waarborgen van een zekere mate van openheid. Hiervoor zal meer aansluiting worden gezocht bij de stedenbouwkundige uitgangspunten behorende bij het advies van Libau. De functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied open - ruimte' zal op een deel van het perceel behouden blijven, waarbij de bouwkavel een breedte houdt van 18 meter conform de uitgangspunten voor een minimale kavelbreedte in de notitie 'open plekken'. Voor het overige is er rekening gehouden met deze openheid middels de positionering van de woning en het bijbehorende bouwvlak op de kavel.

Opmerking 1.4:

De vergunningsvrije bouw mogelijkheden stroken niet met de stedenbouwkundige onderbouwing van het plan. Het verschuiven van de woning zou daarin een mogelijkheid kunnen bieden meer doorzicht te creëren.

Beantwoording:

Er is op basis van het stedenbouwkundige kader van Libau een nader plan gemaakt voor invulling van de locatie. Door een functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied open - ruimte' wordt bebouwing op een deel van het perceel vermeden en hoog opgaande beplanting alleen met een aanlegvergunning mogelijk gemaakt.

Het veranderen van het doorzicht door een verschuiving van de woning maakt dat deze stedenbouwkundig minder goed aansluit bij de huidige bebouwingsstructuur en tevens minder goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een verschuiving van de woning leidt daarmee niet tot een betere inpasbaarheid van de woning.

Opmerking 1.5:

Door in het bestemmingsplan Zuidlaren op te nemen dat er geen bebouwingmogelijkheden op dit perceel liggen is het vertrouwen gewekt dat hier nooit een woning zou mogen worden gebouwd. Daar wordt nu te licht overheen gestapt.

Beantwoording:

Een bestemmingsplan biedt geen ruimtelijke garanties dat er in de toekomst ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met dit vigerende bestemmingsplan. Er kan een afzonderlijke afweging worden gemaakt of een plan ruimtelijk inpasbaar is. Dat er daarmee veranderingen plaatsvinden in de ruimtelijke structuur als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan is daarbij een afgewogen keuze. Hierbij worden ook de belangen van de omgeving beschouwd. Er is daarbij ook meegewogen dat zich in het verleden een boerderij op het perceel bevond, waarbij in de contouren van de toenmalige bebouwing naar mogelijkheden is gezocht. Het merendeel van het perceel zal overigens zijn openheid behouden, zoals dat op meer plekken tussen woningen in het dorp Zuidlaren het geval is.

Zienswijze 2

Opmerking 2.1:

Er is geen maatschappelijk draagvlak. Het bouwplan is in strijd met de geactualiseerde omgevingsvisie Drenthe waarin gestreefd wordt naar behoud van kernkwaliteiten, waaronder rust, ruimte en kleinschaligheid. Het plan voor de bouw van een woning is daar niet mee te verenigen waarbij met name de open ruimte van de dorpsweide niet meer ervaren wordt door de bouw van een woning.

Beantwoording:

Ten eerste wordt er slechts een kleine ingreep gepleegd in de ruimtelijke structuur waarbij de dorpsweide in grote mate behouden blijft. Daarnaast hoeft een gebrek aan draagvlak niet automatisch te resulteren in een negatief collegestandpunt t.a.v. een ontwikkeling, hoewel een gebrek aan draagvlak niet bleek uit het aangeleverde participatieverslag van de initiatiefnemer ten tijde van het collegestandpunt. In de zienswijze wordt gesteld dat het bouwplan de kernwaarden uit de provinciale verordening aantast. De kernkwaliteiten worden echter niet wezenlijk beïnvloed, gezien de schaal van het initiatief. Het betreft een gebiedseigen ontwikkeling, namelijk het bouwen van een woning in een woongebied. Bovendien wordt deze op een passende wijze ingepast. Een bijzondere cultuurhistorische waarde wordt hiermee niet geschaad.

Opmerking 2.2:

Er is geen onderzoek gedaan naar nut en noodzaak voor de bouw van een woning op de voorgestelde locatie. Er is daarbij tevens geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor de bouw van een woning.

Beantwoording:

Een onderzoek naar de nut en noodzaak wordt bij de bouw van een zelfstandige woning niet gevraagd. Er is een verzoek van de eigenaar van het perceel ingediend voor de bouw van de woning voor eigen gebruik. Het betreft een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied en deze komt daarmee in aanmerking voor woningbouw. Er wordt een reactie gegeven op het verzoek van de aanvrager en op basis van het 'ja, mits principe' bepaald of (onder specifieke voorwaarden) medewerking kan worden verleend aan een verzoek. Of er alternatieve locaties beschikbaar zijn is daarbij niet relevant. Overigens heeft op deze plek in het verleden een boerderij gestaan.

Opmerking 2.3:

Het besluit is onvoldoende gemotiveerd waarbij alleen aan de geldende beleidskaders is getoetst maar niet is gemotiveerd waarom de woning op deze locatie moet worden gebouwd.

Beantwoording:

Er wordt gesuggereerd dat de ruimtelijke motivering in moet gaan op de reden waarom een woning wordt aangevraagd en waarom gekozen wordt voor deze locatie. Dit is niet hoe het werkt in een ruimtelijke procedure of een omgevingsvergunningaanvraag. Uitgangspunt in het ruimtelijke recht is dat een aanvrager een verzoek indient om ergens iets te mogen bouwen en dat het college en/of de raad besluit om daar wel of niet aan mee te werken. Er wordt een ruimtelijke afweging gemaakt, waarbij objectief wordt bepaald of deze locatie in aanmerking komt voor nieuwbouw. Daarbij zijn belangrijke afwegingen of het gaat om bestaand stedelijk gebied en of het stedenbouwkundig een goede keuze is. Deze afwegingen zijn terug te vinden in het ontwerpbestemmingplan dat ter inzage heeft gelegen.

Opmerking 2.4:

De gemeente heeft op basis van rapportages aangeleverd door de initiatiefnemer een besluit genomen waarbij geen sprake is van een zelfstandige beoordeling. Het bevoegd gezag had een eigen beoordeling moeten maken met een gedegen belangen afweging. Hierbij is tevens onvoldoende aangesloten met het ontwerp bij het bebouwingsbeeld en onvoldoende rekening gehouden met behoud van het doorzicht.

Beantwoording:

De eerste afweging vindt plaats op basis van gemeentelijk beleid. De aangeleverde onderzoeken zijn door het bevoegd gezag inhoudelijk beoordeeld. Deze beoordeling wordt gedaan door deskundigen. Er is dus wel degelijk sprake van een zelfstandige beoordeling. Het is bij verzoeken van derden een gangbare werkwijze dat de aanvrager de noodzakelijke stukken aanlevert en daarmee een nadere onderbouwing wordt gegeven van het plan. Ook wij vinden het bebouwingsbeeld belangrijk en willen het doorzicht naar het achterliggende perceel zo veel mogelijk behouden. Zoals in de beantwoording van 1.4 is vermeld, wordt een aanpassing gedaan in de regels om deze openheid nog beter te borgen dan in het ontwerpbestemmingplan is gedaan. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding te twifelen aan de beoordeling van de ingediende onderzoeken.

Opmerking 2.5:

Er wordt gevreesd voor waardevermindering van de woning.

Beantwoording:

Waardevermindering van onroerend goed is geen afweging bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Indien bezwaarmaker meent dat er sprake is van waardevermindering dan kan een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend. Hier zal een afzonderlijke beoordeling voor worden gemaakt door een onafhankelijk bureau.

Zienswijze 3

Opmerking 3.1:

Er is expliciet in het geldende bestemmingsplan opgenomen dat er geen bebouwing op het perceel is toegestaan. Daar mochten omwonenden vanuit gaan.

Beantwoording:

Zie beantwoording onder 1.5

Opmerking 3.2:

De open ruimte wordt met de bouw van een woning onvoldoende gehandhaafd. Door de omvang van de woning blijft er geen doorzicht naar achtergelegen perceel behouden.

Beantwoording:

Zie beantwoording onder 1.3

Opmerking 3.3:

Het participatieverslag bevat misleidende informatie. De bezwaarmaker heeft geen akkoord gegeven op het plan waar in het verslag wel van uit is gegaan.

Beantwoording:

Het participatieverslag is helaas niet gedeeld met de omgeving. Met het indienen van een zienswijze blijkt dat er minder draagvlak voor het plan is dan aanvankelijk gedacht. Er dient echter ook te worden bepaald wat wordt beoogd met participatie. Het is geen doel op zich maar een middel om tot een beter plan te komen. Er blijkt uit de zienswijze niet goed op te maken in hoeverre er in de planvorming rekening kan worden gehouden met eventuele wensen van de appellant. Wij zouden namelijk nu in heroverweging mee kunnen nemen wat in de zienswijze is gesteld.

Opmerking 3.4:

Er is in het plan geen rekening gehouden met waardevermindering van omliggende woningen.

Beantwoording:

Zie beantwoording onder 2.5

3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen:

Zoals in beantwoording 1.4 van de zienswijzen is aangegeven dient de openheid van de dorpsweide behouden te worden. De huidige regeling in het bestemmingsplan Zuidlaren wordt daarvoor aangescherpt, aangezien de dorpsweide met de bouw van de woning als onderdeel van het achtererf van deze woning kan worden gezien en daarmee ruimere vergunningvrije bouw mogelijkheden ontstaan.

Er is daartoe een wijziging aangebracht in de plankaart waarbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied - open ruimte' op een deel van het plangebied van toepassing wordt verklaard. Deze regeling wordt overgenomen uit het moederplan (bestemmingsplan Zuidlaren) en aangescherpt. Hier worden geen mogelijkheden geboden om vergunningvrije bouwwerken op te richten die mogelijk zijn op een erf. Hiervoor moet het gehele gebied waar deze bepaling voor geldt aangepast worden. Op de onderstaande weergave is het gebied aangegeven waar de 'specifieke vorm van woongebied – open ruimte' voor geldt. Dit betreft dus een verruiming van de planbegrenzing (voor het gehele perceel G 6360). Hierbij zal deze aanduiding dus ook op een beperkt (westelijk) deel van het plangebied behorend bij het ontwerp bestemmingsplan Zuiderstraat tussen 30-32 Zuidlaren gelden.

Op de onderstaande weergave is het gebied aangegeven waar de 'specifieke vorm van woongebied – open ruimte' voor geldt.



In de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1 onder j) wordt opgenomen dat aangewezen gronden zijn bestemd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – open ruimte' uitsluitend voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de openheid van de gronden en dat ter plaatse van deze aanduiding geen gebouwen en bouwwerken worden opgericht die op grond van artikel 2 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning mogen worden gebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen van ten hoogste 1 meter.

In de toelichting op het bestemmingsplan is tevens opgenomen dat dit deel van het perceel gevrijwaard moet blijven van bebouwing ter behoud van de openheid van gronden en geen onderdeel uitmaakt van het (achter)erf van de woning. Hierbij wordt gesteld dat de omvang van het (achter)erf daarmee aansluit bij de omvang van naastgelegen erven in de directe omgeving.

Ambtelijke wijzigingen:

Artikel 3.2.1 onder e wordt aangepast. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verruimd van 3 meter naar minimaal 5 meter, daarmee beter aansluitend bij het stedenbouwkundig kader van Libau (bijlage 2).

Artikel 3.2.1 onder g wordt aangepast. De bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt aangepast van maximaal 9 meter naar maximaal 7,5 meter, daarmee beter aansluitend bij het stedenbouwkundig plan.

Artikel 3.2.3. onder a wordt aangepast waarbij de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings niet meer bedraagt dan:

- 1 m; of
- 2 m als deze op een perceel staat waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat, wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied;

Artikel 3.2.3. onder b wordt aangepast waarbij op gronden niet onderdeel uitmakend van 'specifieke vorm van woongebied – open ruimte' overige bouwwerken zijn toegestaan van maximaal 3 meter.

Artikel 3.3.2 onder c omtrent strijdig gebruik wordt aangepast, waarbij voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat deze functioneel ondergeschikt moeten zijn aan de woonfunctie.

Artikel 3.5 wordt toegevoegd waarin is opgenomen dat het verboden is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – open ruimte' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. Het aanbrengen van opgaande beplanting met een groeihoogte van meer dan 2 m,

De vergunning kan, maar mag alleen, worden verleend wanneer:

2. De opgaande beplanting binnen een zone van 10 meter vanaf het (bijbehorende) erf van de woning tussen Zuiderstraat 30 en 32 wordt geplant,
3. Het planten plaatsvindt overeenkomstig een door het college goedgekeurd inrichtingsplan waarbij de beplanting onderdeel uitmaakt van de inrichting van het (bestaande) achtererf,
4. De in lid 1 bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1 onder j omschreven waarden.

De plankaart wordt aangepast waarbij het bouwvlak en de voorgevelrooilijn 1 meter naar voren wordt geschoven, hiermee beter aansluitend bij de rooilijn van naastgelegen woning en bij het stedenbouwkundig kader van Libau (bijlage 2). De woning staat dan circa 4,5 meter achter de rooilijn van de naastgelegen woning (Zuiderstraat 30).

Bijlage 1 van de toelichting wordt aangepast waarbij op pagina 4 de plattegrond overeenkomt met de feitelijke plattegrond van de woning (pagina 5).