



Zaaknummer: 2014/11174
Referentie: 2015/18211

Nota zienswijzen coördinatie-regeling bouw 3 drijvende recreatiewoningen op de percelen Groningerweg 23a, 27 en 27a te Eelderwolde.

I. Inleiding.

De gemeenteraad heeft op 21 januari 2014 besloten om de coördinatie-regeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 3 drijvende recreatiewoningen op de percelen Groningerweg 23a, 27 en 27a te Eelderwolde (gebied In De Leegte).

Het gaat om vervangende nieuwbouw voor 3 bestaande verblijf recreatieve opstallen die op het land worden afgebroken.

Om mee te kunnen werken aan dit project zijn een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Eelde 1974" en een omgevingsvergunning nodig.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning hebben vanaf 21 november 2014 tot en met 1 januari 2015 ter inzage gelegen met de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze.

II. Ingediende zienswijzen.

1. I.V.N. afdeling Eelde-Paterswolde bij brief van 18 december 2014, ingekomen op 23 december 2014.

De Leegte is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Ter ondersteuning van de bestemming "natuur" moet er sprake zijn van een natuurlijke overgang van water naar land. Dat betekent dat er zo weinig mogelijk beschoeiing moet worden aangebracht.

Het IVN vraagt om de beschoeiing alleen waar nodig ter hoogte van de recreatiewoningen toe te passen en niet langs de rest van de percelen, zoals op de tekeningen is aangegeven. De woningen komen aan de lijszijde van het Paterswoldsemeer. Door het ontbreken van beschoeiing wordt hierdoor een natuurlijke aanwas van land bevorderd.

Verzocht wordt het bestemmingsplan en het bouwplan zodanig aan te passen dat de beschoeiing ter hoogte van de Leegte alleen is toegestaan ter hoogte van de recreatiewoningen.

Tenslotte is een opmerking gemaakt om de grens van het gebied De Leegte met het fietspad en de Groningerweg zo natuurlijk en open mogelijk te houden en over het parkeren.

Reactie.

De zienswijze is tijdig ingediend.

De zienswijze achten wij **gegrond** en daaraan kan worden tegemoet gekomen. In het plangebied zal beschoeiing alleen worden toegestaan ter hoogte van de recreatiewoningen.

Aan de te verlenen omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- a. permanente bewoning van de recreatiewoningen is niet toegestaan;
- b. bij de te bouwen recreatiewoningen mag niet worden geparkeerd;
- c. aanvoer van grote bouwmaterialen en de bouwwerkzaamheden moeten zoveel mogelijk vanaf het water plaatsvinden om de natuurwaarden op het land te ontzien.

Op 7 mei 2015 is nog telefonisch contact opgenomen met het I.V.N. (mevr. T. van den Berg) inzake de wens om de grens van het gebied De Leegte met het fietspad en de Groningerweg zo natuurlijk en open mogelijk te houden. Gelet op de aanpassingen aan het bouwplan, waartoe aanvrager zich bereid heeft verklaard, kan het IVN begrip opbrengen voor de wens van aanvrager om het terrein langs de openbare weg van een afscherming te voorzien in de vorm van een aan te planten meidoorn haag en een hekwerk uitgevoerd in penanten en groen geschilderd metaal. Wel adviseert zij qua vormgeving zoveel mogelijk aan te sluiten bij de omgeving. Dit zal een aandachtspunt zijn bij de vormgeving van het hekwerk.

Als onderdeel van tegemoetkoming aan de zienswijze worden de bij het bestemmingsplan behorende regels als volgt gewijzigd vastgesteld.

Wijzigingsvoorstel 1.

Aan artikel 3.2, lid c van de regels (bestemming "natuur") wordt een nieuw lid 5 toegevoegd, luidende als volgt:

5. Oever- en walbeschoeiingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de recreatiewoning.

Wijzigingsvoorstel 2.

Aan artikel 4.2 van de regels (bestemming "water") wordt een nieuw lid e toegevoegd, luidende als volgt:

- e. Oever- en walbeschoeiingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de recreatiewoning.

Wijzigingsvoorstel 3.

Op de situatietekening behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning, onderdeel "bouwen van een bouwwerk" worden de plekken aangegeven waar de oeverbeschoeiing wordt aangebracht met inachtneming van de wijzigingsvoorstellen 1 en 2.

2. **Eigenaren/bewoners van het pand Mensinge 15, 9471 HV Zuidlaren, bij brief van 30 december 2014, ingekomen op 1 januari 2014.**

Opmerkingen t.a.v. de ontvankelijkheid.

Bij ontvangst van de zienswijze op 1 januari 2015 bleek, dat deze niet was ondertekend. Dit vormgebrek is hersteld.

Samenvatting zienswijze.

De zienswijze is voornamelijk gericht op de gevolgen van de bouw van de recreatiewoning Groningerweg 23a. Gesteld wordt dat de bouw van deze woning zeer ingrijpend is voor het woongenot als buren. Verzocht wordt om de drijvende woning Groningerweg 23a naar achteren te verplaatsen ter hoogte van de bestaande woning ten zuiden van dat perceel. In ieder geval zodanig dat de nieuwe woning inclusief terras niet voorbij de bestaande kade komt. Dit om het uitzicht vanuit die recreatiewoningen te waarborgen. Dit alternatieve plan is besproken met de initiatiefnemer en diverse belanghebbenden en kan rekenen op instemming van alle partijen.

Reactie.

Wij stellen voor om aan de zienswijze tegemoet gekomen.

Wijzigingsvoorstel 4.

Volgens de gewijzigde situatietekening van het bouwplan komt de achterzijde van de recreatiewoning Groningerweg 23a op gelijke hoogte te liggen met de voorzijde van de ten zuiden van het pand Groningerweg 23a gelegen recreatiewoning. Het uitzicht over het Paterswoldsemeer blijft daarmee voor de eigenaren van de ten zuiden van het perceel Groningerweg 23a gelegen recreatiewoning grotendeels gewaarborgd. Het bestemmingsplan hoeft daarvoor niet te worden aangepast. Binnen het op de verbeelding aangegeven aanduiding "recreatiewoning" kan de recreatiewoning naar achteren worden verplaatst.

Overige onderdelen van de zienswijze.

1. In de Nederlandse gemeenten wordt grote waarde gehecht aan de rooilijn. Dit met als reden de ruimtelijke kwaliteit van een gebied te bewaken. Het betreffende gebied wordt aangemerkt als 'Natuur'. Dit veronderstelt dat zware ingrepen als het verleggen van de rooilijn niet zonder zorgvuldige bestudering van

de noodzakelijkheid en afweging van effecten zullen plaatsvinden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt echter niet duidelijk over het verleggen van de rooilijn gesproken, laat staan over de argumenten hiervoor. Het vermoeden bestaat daarom dat zonder enige noodzaak besloten is deze strikte richtlijn te negeren.

2. Om het bestemmingsplan te wijzigen zijn zwaarwichtige argumenten vereist. In het rapport van Koeman en Bijkerk worden wel (goede) suggesties gedaan ter compensatie van eventuele schade maar deze compensatie beperkt zich tot de EHS en gaat voorbij aan schade voor het meer of overige recreanten. Uit de stukken blijkt bovendien niet dat deze wijziging van groot openbaar belang is en/of dat er geen reële alternatieven zijn. Integendeel, zoals eerder aangetoond is bestaat dat alternatief wel degelijk en zijn er tegen dat alternatief geen bezwaren gerezen. Er zijn in het geheel geen argumenten aangevoerd die het wenselijk maken van voorliggend bouwplan, laat staan argumenten die grond vormen voor het wijzigen van het huidige bestemmingsplan.
3. Aansluitend op het vorige staat de vraag open waarom gekozen wordt voor het bouwen van een drijvende woning in plaats van het bouwen van een 'gewone' woning op de plek van de bestaande woning.
4. Het Meerschop Paterswolde geeft in haar beleidsplan 2012 duidelijk aan dat het gebied In de Leegte veel verblijfsrecreatie heeft en dat dit zorgen baart voor de toekomst. Tegen deze achtergrond is het onvoorstelbaar dat zonder genoemd overleg, planvorming en afspraken het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Het besluit om het bestemmingsplan aan te passen aan de wens van een bewoner kan als ad hoc worden aangemerkt en mist elke aansluiting bij bestaande beleidsplannen en omgevingsvisies.
5. Het zicht en de privacy van de naastgelegen recreatieplaats(en) worden ernstig gehinderd. Beide waarden zijn kernkwaliteiten die de aantrekkelijkheid van specifiek deze recreatieplaatsen bepalen. Aantasting hiervan leidt tot verminderde (economische) waarde.
6. De nieuwe situatie wordt niet correct weergegeven in de beschrijving en tekeningen in het ontwerpbestemmingsplan en de toelichting daarop. Op publiek toegankelijke satellietfoto's (Google.com) is duidelijk te zien dat de situatie in de tekening van bureau BügelHajema aangepast is met betrekking tot de afscheidende bosschages. Dit wordt duidelijk wanneer er een overlay wordt geplaatst op de satellietfoto. Het argument dat het zicht gefilterd wordt door begroeiing kan dus niet worden aangevoerd.
7. De te bouwen woningen nemen een zeer prominente plaats in in het zichtveld van de gebruikers van het meer, dit is een onwenselijke situatie zoals de suggestie van Gedeputeerde Staten ook impliceert.
8. De nieuwe situatie levert een onregelmatige kustlijn op. Dieren zullen zich dicht langs de woning moeten wagen om het land te bereiken en de vogels zullen verder uit de kust blijven. Deze gevolgen zijn niet onderzocht; bureau Koeman en Bijkerk heeft zich alleen op het moerasgebied gericht.
9. De bestaande woningen in het gebied zijn voor recreatie bedoeld en zijn bescheiden in omvang en hoogte. De nieuwe woning wordt bijna twee keer zo groot en hoog als de overige recreatiewoningen in De Leegte. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat deze vervangende nieuwbouw uitsluitend een kwalitatieve verbetering is. Hiertegenover stellen wij dat niet alleen de kwaliteit wordt verhoogd maar ook duidelijk de kwantiteit.
10. Aansluitend op punt 9 rijst de vraag waarom vergunning wordt verleend voor het bouwen van 3 woningen. Het vermoeden rijst dat deze woningen niet zonder commercieel motief worden gebouwd. Dit is in strijd met de Omgevingsverordening van de provincie Drenthe. Kunt u aannemelijk maken dat deze woningen voor persoonlijk recreatief gebruik zijn bedoeld?
11. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesproken over voorwaarden waaronder de provincie Drenthe, het Meerschop Paterswolde en het I.V.N. hun medewerking verlenen aan de bouw van de woningen. Het is niet inzichtelijk welke deze voorwaarden zijn en of eraan voldaan wordt.

12. In de toelichting wordt gesteld dat de recreatiewoningen aan de waterkant voorzien worden van een sedumdak. Uit de bouwtekeningen blijkt echter dat er aan de waterkant helemaal geen dak te zien is. Het dak helt af van de waterkant naar de Groningerweg. De toelichting concludeert misleidend dat de suggestie om de recreatiewoningen visueel te laten opgaan in het landschap hiermee wordt overgenomen.
13. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat de bouw van de drijvende woning geen areaalverlies oplevert voor de EHS. Dit zou een argument kunnen zijn om de woningen in de oever te bouwen zoals voorgesteld wordt. Ter relativering kan worden gesteld dat de huidige natuurwaarde van het gebied laag is zoals bureau Koeman en Bijkerk schrijven in hun rapport. Het vergroten van het areaal kan dus niet zondermeer als positief effect worden aangemerkt. Voor de versterking en vergroting van de natuurwaarde in de EHS is het beter de aanbevelingen en suggesties van genoemd rapport te verwerken in een goed beheerplan.
14. Binnen welke grenzen komt de woning te liggen? Wat is de afstand tot de erfgrans?
15. Kan in dit bestemmingsplan de toestemming worden opgenomen om een afscheiding van natuurlijke begroeiing aan te planten als getekend in bijlage 2?
16. Zou dit plan kunnen worden uitgebreid voor alle recreatiewoningen in het gebied? Met de aanpassing dat gekozen kan worden voor het laten voortbestaan van de huidige situatie of voor verplaatsing van de bestaande gebouwen richting het meer?
17. Het bestemmingsplan en het bouwplan hebben niet volgens de eisen ter inzage gelegen. Bij raadpleging van de documenten op het gemeentehuis bleek dat het bouwplan niet bij de stukken ter inzage lag.

Reactie.

Ad 1

De rooilijn bepaalt de begrenzing van bebouwing en is daarom mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Over het algemeen wordt de afstand van de openbare weg tot aan de voorste rooilijn gezien als zwaarwegende factor. De voorste rooilijn wordt middels dit bestemmingsplan niet verkleind.

Ad 2

Het genoemde alternatieve voorstel is door alle partijen akkoord bevonden en de omgevingsvergunning is op dit onderdeel aangepast.

Ad 3

Zoals in de toelichting staat vermeld bestaat het plangebied voor een groot deel uit moerassige bosschages. Initiatiefnemers en wij hechten veel waarde aan de bescherming van de natuurwaarden en daarom is gekozen voor een werkwijze die schade aan beplanting vermijdt.

Ad 4

Het Meerschapp en IVN zijn vanaf het begin betrokken bij de planvorming. Zij kunnen instemmen met het plan. De grondeigenaar van het Elsburger Onland wordt door voorliggend plan niet in zijn belangen geschaad en heeft niet gereageerd op het plan.

Ad 5

Door het alternatieve voorstel wordt het uitzicht en de privacy van reclamant niet onevenredig aangetast.

Ad 6

Wij zijn van mening dat situatietekening een goed beeld geeft van het aanwezige groen.

Ad 7

Door het alternatieve voorstel wordt het uitzicht van reclamant niet onevenredig aangetast.

Ad 8

De uitgangspunten van het ecologisch onderzoek voldoen aan het gestelde in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.

Ad 9

In de toelichting staat vermeld dat de oppervlakte van de nieuwe recreatiewoningen iets groter is dan in de bestaande situatie, maar voldoet aan de uitgangspunten zoals omschreven in de Nota Verblijfsrecreatieterreinen Tynaarlo. Kwaliteitsverbetering is echter het belangrijkste uitgangspunt.

Ad 10

Aan de omgevingsvergunning wordt het voorschrift verbonden dat de recreatiewoningen niet permanent mogen worden bewoond. De grondeigenaar van het plangebied, het Meerschop Paterswolde, staat verhuur niet toe.

Ad 11

Het Meerschop Paterswolde, I.V.N. afdeling Eelde-Paterswolde en Gedeputeerde Staten hebben zich in principe en onder voorwaarden bereid verklaard om medewerking te verlenen aan vervangende nieuwbouw van de drie zomerhuizen. Als uitvloeisel van de bereikte overeenstemming verbinden wij aan de te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorschriften:

- a. Permanente bewoning van de recreatiewoningen is niet toegestaan;
- b. Bij de te bouwen recreatiewoningen mag niet worden geparkeerd;
- c. Aanvoer van grote bouwmaterialen en de bouwwerkzaamheden moeten zoveel mogelijk vanaf het water plaatsvinden om de natuurwaarden op het land te ontzien.

Gedeputeerde staten hebben ons bij brief van 25 november 2014 medegedeeld, dat de in het kader van het wettelijk vooroverleg gemaakte opmerkingen in het bestemmingsplan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het Provinciaal belang is op voldoende wijze in het plan opgenomen.

Als tegemoetkoming aan de resterende zienswijze van het I.V.N. wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, zoals in de **wijzigingsvoorstellen 1 en 2** is aangegeven.

Ad 12

De woningen hebben een hellend dak bestaande uit sedum. Het dak helt in de lengterichting van de woning. De woningen worden voorts uitgevoerd in naturel en zwart houtwerk. Met deze terughoudende kleuren gaan de woningen zoveel mogelijk op in de omgeving.

Ad 13

De initiatiefnemer neemt de aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek over en zal waar mogelijk een bedrag leveren aan het vergroten van de natuurwaarde van het gebied. Dit zal geschieden in overleg met het Meerschop.

Ad 14

De afstand tot de perceelgrens met reclamant bedraagt 5 tot 6 m.

Ad 15

Het bestemmingsplan staat de aanplant van een natuurlijke afscheiding toe.

Ad 16

Middels het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt de bouw van 3 drijvende recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Als andere eigenaren van een **bestaande** recreatiewoning in het gebied In de Leegte vervangende nieuwbouw willen plegen, dan valt daar met ons – met een beroep op het gelijkheidsbeginsel - altijd over te praten.

Ad 17

Ons is gebleken, dat een aantal documenten, dat ter inzage lag, is onvreemd door personen die het bestemmingsplan en het bouwplan hebben ingezien. Wie dat heeft gedaan en wanneer dat is gebeurd is niet meer te achterhalen. Toch is dat geen reden om de procedure over te doen. Reclamant hebben wij - onmiddellijk na zijn melding dat er documenten ontbraken – inzage gegeven in de ontbrekende documenten, die bij het team Leefomgeving voorradig waren.

Het bestemmingsplan met alle bijlagen was digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.tynaarlo.nl. Op www.tynaarlo.nl kan ook het bouwplan in volle omvang worden ingezien.

Op basis daarvan heeft reclamant zijn zienswijze kunnen indienen. Door het onvreemden van een aantal documenten is betrokkene dan ook niet in zijn belangen geschaad. Dit is constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

We hebben inmiddels maatregelen getroffen om te voorkomen dat weer documenten worden onvreemd. Een ieder die documenten wil inzien moet zich voortaan legitimeren.

Conclusie.

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen zoals in wijzigingsvoorstel 4 is aangegeven. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

III. Ingediende reacties van overheden c.a.

3. Gedeputeerde staten van Drenthe bij brief van 25 november 2014.

In de reactie in het kader van het vooroverleg is aangegeven dat de volgende aspecten van provinciaal belang worden geacht:

- E.H.S.;
- Landschap.

Geconstateerd wordt dat de gemaakte opmerkingen in het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op voldoende wijze in het plan opgenomen.

Indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld mag ervan uit worden gegaan dat geen reactieve aanwijzing wordt gegeven.

Reactie.

Van het positieve bericht van gedeputeerde staten hebben wij kennis genomen. Na de vaststelling worden de wijzigingsvoorstellen 1 t/m 4 gedurende zes weken voorgelegd aan gedeputeerde staten van Drenthe. Zij kunnen binnen die termijn een reactieve aanwijzing geven. Daarna wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid van het instellen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4. Waterschap Noorderzijlvest bij e- mail van 12 november 2014.

De opmerkingen in het kader van het vooroverleg zijn correct verwerkt in Waterparagraaf 4.4. Een zienswijze is dan ook niet aan de orde.

5. N.V. Nederlandse Gasunie bij e-mail van 13 november 2014.

Het plan is getoetst en het plangebied blijkt buiten de 1 % letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding van de Gasunie te liggen. Er bestaat dan ook geen aanleiding om een reactie te plaatsen.

IV. Samenvatting.

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Aan de zienswijze van het I.V.N. afdeling Eelde- Paterswolde tegemoet te komen zoals in de wijzigingsvoorstellen 1 tot en met 3 is aangegeven;
2. Aan de zienswijze van de eigenaren/bewoners van het pand Mensinge 15, 9471 HV Zuidlaren tegemoet te komen zoals in wijzigingsvoorstel 4 is aangegeven en de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren;
3. Vast te stellen het bestemmingsplan "Groningerweg 23a, 27 en 27a te Eelderwolde", nader gewijzigd zoals in de wijzigingsvoorstellen 1 en 2 is aangegeven;
4. Burgemeester en wethouders uit te nodigen om de omgevingsvergunning te verlenen met inachtneming van de wijzigingsvoorstellen 3 en 4.

Vries, 19 mei 2015.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo.

