

Zienswijze n.a.v. weigering schuurwoning Wiedbosweg 2a Yde

In het college advies staat te lezen:

Op een aantal criteria uit de afwegingsladder scoort de aanvraag positief. De locatie ligt (nog net) binnen het bestaand stedelijk gebied zoals gedefinieerd door de provincie Drenthe, de locatie ligt niet binnen een contour van een bedrijventerrein, er is sprake van één particuliere woning en er zijn geen belemmeringen door wettelijke normen zoals o.a. cultuurhistorie, beschermd dorpsgezicht, externe veiligheid en verkeer.

Op een aantal ruimtelijke aspecten scoort het plan niet goed. De voornaamste hiervan is de voorwaarde dat het moet gaan om een "open plek". Dit is omschreven als: *"De in te vullen locatie ligt tussen twee woningen (of bedrijfsgebouwen) in, waardoor er dus gebouwd wordt binnen het bestaande bouwlint. Daarnaast dient de toe te voegen woning te passen binnen de ruimtelijke structuur en in samenhang met de aansluitende bebouwing. Ook dient gebouwd te worden aan een doorgaande, verharde weg."* Daar is op deze locatie geen sprake van. De Wiedbosweg is een doodlopende weg en de locatie is niet gelegen in een bestaand bebouwingslint tussen bestaande bebouwing. De locatie ligt tussen het bouwvlak aan de kerkweg aan de westzijde en de bebouwing aan de oostzijde van de Wiedbosweg. Er is geen sprake van een beeldverstorende open plek tussen bestaande bebouwing. Aan de zuidkant van het perceel ligt een grotendeels onbebouwd gebied met landschappelijke waarden. Deze waarden zijn ook vastgelegd in de dubbelbestemmingen "Waarde - reliëf" en "Waarde - es". De aanvraag staat dus ook op gespannen voet met de voorwaarde dat natuur- en landschappelijke waarden geen belemmering mogen vormen. Deze voorwaarde is ook uitgelegd als: *"Overigens dient opgemerkt te worden dat ook randzones en externe werking belangrijk kunnen zijn bij de beoordeling van verzoeken tot woningbouw."*

Gezien het voorgaande is de bouw van een woning op dit perceel vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet passend. Daarom wordt voorgesteld de aanvraag af te wijzen.

De genoemde argumenten in de zienswijze (met commentaar):

Een deel van het betreffende perceel is nog voorzien van een bouwvlak. In beginsel bestaat de mogelijkheid om daar te bouwen.

>> Dit is een non-argument. De geprojecteerde woning ligt ten eerste volledig buiten dit bestaande bouwvlak. Ten tweede is er in dit bouwvlak op basis van de planregels geen ruimte voor een extra woning. Ten derde is dit bouwvlak duidelijk gericht op de Kerkweg en niet voor het mogelijk maken van een extra woning aan de achterzijde (Wiedbosweg). Ten vierde overlapt het bouwvlak overlapt het 'nieuwe perceel' maar met een minimaal strookje van nog geen 5 meter breed.



“Daarnaast ligt de locatie binnen het bestaan stedelijk gebied zoals gedefinieerd voor de provincie Drenthe. De locatie ligt bovendien ook niet binnen een contour van een bedrijventerrein, er is sprake van een particuliere woning en er zijn geen belemmeringen door wettelijke normen zoals cultuurhistorie, beschermd dorpsgezicht, externe veiligheid en verkeer.”

>> Dit zijn de argumenten op basis waarvan de locatie op basis van de open plekken benadering wel passend zou zijn op deze locatie. Vergelijkbare plekken waar dit voor geldt, zijn nog talloze keren te vinden binnen de gemeente. Dit is niet voldoende om daarom maar mee te werken aan een nieuwe woonbestemming. De locatie dient te voldoen aan alle voorwaarden die we in dit werkdocument hanteren. Voor deze locatie zijn ook een paar zwaarwegende voorwaarden waar niet aan wordt voldaan. Zie de afwijzingsgronden in het collegeadvies.

De aanvrager bestrijdt dat het hier niet gaat om een open plek en stelt dat er in een bestaand lint wordt gebouwd.

>> Wanneer wordt getoetst aan de in het document gebruikte definitie van een open plek, voldoet deze locatie hier om meerdere redenen niet aan. (Zie hiervoor nogmaals de afwijzingsgronden in het college advies). De bezwaarde geeft een eigen definitie van ‘open plek’ en ‘binnen bouwlint’ waar de locatie wel aan voldoet. Wij delen die mening/definitie niet.

“De locatie waarvoor voor het bouwen van een schuurwoning een omgevingsvergunning is aangevraagd ligt tussen de Wiedbosweg 2 en de Wiedbosweg 4. De schuurwoning, die overigens in de stip zal worden gebouwd als de bestaande schuur aan de Wiedbosweg 2 zal voor de omgeving geen beeld versturende factor zijn aangezien het perceel voor derden vrijwel geheel omgeven is door een overigens door de heer Leber zelf aangelegde bos en boswal. De woning zal derhalve niet tot nauwelijks te zien zijn.”

>> Dit is de ruimtelijke visie van de aanvrager. Wij delen deze visie niet, op grond van de door ons aangedragen argumenten.

Het perceel heeft een woonbestemming. Andere woningen staan ook aan een doodlopende weg.

>> Dat klopt. Maar de planregels stellen dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd (niet aan de orde) en het aantal woningen maximaal het bestaande aantal is (niet aan de orde). Het bestaande bouwvlak is bedoeld voor de woning Kerkweg 3. Niet voor een extra woning aan een parallelweg hiervan.

Het feit dat er voor mogelijke nieuwe woningen andere en strengere regels zijn dan voor bestaande woningen is logisch. We hebben niet te maken met een blanco situatie en hebben niet voor niets planologische kaders opgesteld voor de wenselijkheid van nieuwe woningen.

De aanvrager is ook eigenaar van het zuidelijk gelegen perceel en wil met de gemeente afspraken maken over de inrichting van dit perceel zodat de woning op dit perceel wel passend kan zijn.

>> Het betreffende perceel heeft een agrarische bestemming met een dubbelbestemming voor ‘Waarde – reliëf’. Dit perceel moet juist zo onaangetast mogelijk blijven. Verdere inrichting van dit perceel ten dienste van woonbebouwing gaat juist ten koste van de planologische uitgangspunten voor dit gebied.