

Ontwerp-omgevingsvergunning Hogeweg 13, Batinghe 7a en 7b –zienswijzen en reactie hierop

De ontwerp-omgevingsvergunning Hogeweg 13, Batinghe 7a en 7b heeft van 16 september tot en met 27 oktober 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging zijn 5 zienswijzen ontvangen. Hieronder is de inhoud samengevat uit de zienswijzen overgenomen en voorzien van een reactie.

De zienswijzen die zijn ontvangen, zijn van:

- 25-10-2022 (email): Zienswijze 1;
- 26-10-2022 (email en per post): Zienswijze 2;
- 26-10-2022 (email): Zienswijze 3;
- 26-10-2022 (email): Zienswijze 4;
- 27-10-2022 (email): Zienswijze 5;

De bezwaarden zijn allen bewoners van de reeds bestaande woningen welke zich rondom het bouwplan bevinden. In algemene zin pleiten de indieners van de zienswijzen voor een plan gelijk aan het eerste plan voor de locatie. Toen ging het alleen om het voormalige boerderijpand. Het voorliggende plan beantwoordt daar volgens de bezwaarden niet aan. Dit heeft o.a. te maken met de afstanden tot omliggende bebouwing en de toegevoegde woningen aan de Batinghe.

Hieronder een uitsnede uit de luchtfoto van de omgeving met de huisnummers die rondom het perceel liggen. Voor de volledigheid: een aantal van deze omwonenden hebben een zienswijze ingediend, niet allemaal.



Hierna zijn de zienswijzen vermeld en van een reactie voorzien. De reactie is cursief gedrukt.

Zienswijze 1

De indiener van deze zienswijze woont aan de overkant van de weg en kijkt schuin op de percelen waar het plan betrekking op heeft. De indiener vindt één woning prima, maar ervaart drie woningen als te veel. Ze is van mening dat met drie woningen dicht op de weg van minder privacy en groen sprake zal zijn en stelt dat het nu een rustige straat is, en dit graag wil behouden. De familie kijkt nu

uit op een mooie kastanjeboom die veel vogels trekt. Straks verwachten ze inkijk door huizen tegenover hen, een oprit tegenover hun huis en meer lawaai.

Wij onderschrijven dat het uitzicht van betrokkene wijzigt. Het agrarische karakter verdwijnt, hiervoor komen woningen in de plaats. De vormgeving van de woningen, met daarvoor een haag vinden wij passend voor deze straat en in deze woonwijk.

Het klopt dat van drie woning meer geluid te verwachten is dan van één woning, maar in een woonomgeving als deze zijn de drie woningen niet doorslaggevend in het omgevingsgeluid.

De boom staat op een perceel dat niet in eigendom is van de gemeente. Hij stond in het achtererfgebied van de woning. De eigenaar kan in zo'n geval kiezen voor het kappen van de boom. Dit had ook kunnen worden aangevraagd als alleen de bestaande woning zou worden herbouwd. De boom is overigens ziek, in dit geval was die aanvraag er gekomen ongeacht welke ontwikkeling op het perceel zou zijn gekozen.

Vanaf het begin is de bedoeling geweest hier drie woningen te realiseren, maar aanvankelijk zouden deze woningen in één gebouw worden ondergebracht. De initiatiefnemer heeft uiteindelijk een andere keuze gemaakt. Het is aan de gemeente om te beoordelen of het ingediende plan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, niet om te beoordelen of er andere plannen mogelijk zijn.

Parkeernorm wordt niet gehaald

Er wordt gesproken over een parkeernorm van 1.9 per woning. Dat zijn twee auto's per woning. Echter wordt er bij de huizen op Batinghe 7A en 7B slechts 1 parkeerplaats ingetekend. Hierbij wordt de parkeernorm van 1,9 per woning niet behaald en komt er meer parkeerdruk in de Batinghe voor ons huis, waar al weinig plaats is.

Deze opmerking is terecht, uit de tekeningen bleek onvoldoende dat parkeerruimte voor twee auto's per woning op het perceel is voorzien. De tekening is aangepast.

Verlies van privacy/inkijk

Door de bouw van de woningen van Batinghe 7a en 7B, krijgen wij inkijk in onze woning. Zowel beneden als boven. Dit is absoluut niet wenselijk, het ontnemt ons het woongenot.

De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen is dusdanig dat dit niet leidt tot onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel van de indiener van de zienswijze. Dat neemt niet weg dat de bouw uiteraard wel gevolgen heeft voor het gebruik van de woningen ertegenover. Tussen de woningen ligt een weg en voortuinen van beide woningen. De woningen worden haaks op de bebouwing aan de Hogeweg geplaatst. De woningen aan de zijde van de Batinghe komen daarmee enigszins verdraaid geplaatst ten opzichte van de weg en ten opzichte van de tegenoverliggende woningen. In woongebieden is het overigens niet ongebruikelijk dat woningen tegenover elkaar worden gebouwd, dit is een woongebied. Dit is daarom geen reden om af te zien van medewerking aan het plan.

Extreme hoogte op korte afstand van de weg

Er wordt afgeweken van de huidige rooilijn, waar de boerderij wel gelijk mee liep. De nieuwe bebouwing (meer dan negen meter hoog) komt op de kortste afstand tot de straat op minder dan 2,5 te staan en op slechts enkele meters vanaf de woningen van Batinghe 2, 4, 6 en 8. Daarnaast hebben wij nu een ruimtelijk, open uitzicht en met de ingediende plannen kijken wij tegen grote hoge dakvlakken aan, wat absoluut niet wenselijk is.

Zoals uit de tekeningen en uit de luchtfoto bovenaan dit document blijkt is sprake van een ruime afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen aan de overzijde van de weg. De minimale afstand is ruim 18 meter. De woningen kennen geen ononderbroken dakvlakken, er zijn dakopbouwen gepland, om dit beeld te doorbreken. Daarnaast zijn de woningen schuin ten opzichte van de weg en de tegenoverliggende woningen gepositioneerd. Verder is een zichtlijn gepland tussen de woningen aan de Batinghe door en langs de woning aan de Hogeweg. In het oude plan waarin het bestaande gebouw zou transformeren tot 3 woningen zou eveneens sprake zijn van uitbouwen en bijgebouwen. Hierdoor zou evenmin sprake zijn van een open uitzicht.

Negatief effect op straatbeeld

Ook het straatbeeld aan de Batinghe verandert hierdoor in negatieve zin volledig. Wij waren en zijn tegen de voorgestelde veranderingen van het straatbeeld van de Batinghe.

Nu is het open, ruimtelijk en groen. Daarnaast is de aangezicht schets van document ruimtelijke onderbouwning: Afbeelding 2.5. Impressie aanzicht vanaf Batinghe (bron: Henckel & Zahir Architects B.V.) van de Batinghe te optimistisch. Plek waar vanuit wordt gekeken, is wanneer je met je rug tegen de Coop staat. Echter wanneer je vanuit ons huis kijkt, of voor de twee huizen staat is het aangezicht aanzienlijk anders. Dan zie je namelijk nog het huis van Hogeweg 12 en Hogeweg 13 achter de twee huizen, niet mooi open en groen als de tekening doet voorkomen. Daarbij komt dat er een boom ingetekend staat op de plek waar twee parkeerplaatsen/opritten moeten komen. En op de plattegrond staan echter twee schuurtjes vermeld op deze plek, dus niet aannemelijk dat hier een boom komt. Daarbij komt dat er wordt afgeweken van het huidige bebouwingslint. Nu één woning tussen Hogeweg en Batinghe, door bebouwing van de woningen Batinghe 7A en 7B is dit voor Hogeweg 12 en Hogeweg 13, twee. Het verwijderen van een paar grote bomen en bebouwing op korte afstand hebben een negatief effect op het straatbeeld. Waar wij absoluut niet achter staan.

De constatering dat de bouw van de beoogde woningen leidt tot een wijziging in het straatbeeld is juist. Dat betekent niet dat de ingreep in het straatbeeld onaanvaardbaar is. Duidelijk is dat de indiener van de zienswijze dit wel vindt. Wij zien een voortzetting van de woningen aan de westkant van de Batinghe. Zoals hiervoor al gesteld, gaat het hier om een weg die door een woongebied loopt. In een woongebied als dit is het toevoegen van bebouwing op deze manier ruimtelijk gezien passend. In de ontwerpen is verder rekening gehouden met het behoud van een aantal bestaande bomen.

Overigens is de groene uitstraling van het perceel ontstaan vanuit een achtertuinsituatie. Ook als op dit perceel een andere invulling zou zijn gekozen, was er geen zekerheid dat de nieuwe bewoner voor een dergelijke inrichting zou kiezen.

Beeldbepalend karakter vervalt

Er wordt nu aangegeven dat de boerderij te vervallen was, zodat verbouwing daarvan geen realistisch uitvoerbaar plan is. En daarbij voeren initiatiefnemers het economische punt aan, dat het niet winstgevend genoeg is. Wij betreuren het dat met deze motieven "gemakkelijk" wordt afgestapt van het beeldbepaalde karakter van een boerderij. De woningen worden nu vele malen hoger, smaller, groter en moderner, waardoor het beeld van een boerderij woning met bijhorend boerenerf volledig komt te vervallen.

Een beeldbepalende status is niet hetzelfde als een monumentale status. Dat brengt met zich mee dat de eisen die kunnen worden gesteld ten aanzien van behoud van een pand beperkter zijn.

De boerderij is in de beheersverordening "Zuidlaren: Westlaren, Kazerneterrein en Zuid - Es" als karakteristiek aangeduid. Dit betekent dat in geval van sloop en nieuwbouw de oorspronkelijke karakteristiek moet worden teruggebouwd. Dit was ook de oorspronkelijke insteek waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Dit bleek niet realiseerbaar. Een vergunning geeft een recht om te

bouwen, geen verplichting. Er is nu een vergunning aangevraagd voor een ander plan. In het voorliggende ontwerp blijft de bijzondere plek in de wijk herkenbaar. Wij vinden het belangrijk dat deze plek een goede invulling krijgt. Als behoud van het bestaande gebouw niet uitvoerbaar is, kijken wij mee naar alternatieve mogelijkheden. Zeker nu de nieuwbouw van drie woningen op deze plek duurzamer kan worden uitgevoerd dan mogelijk zou zijn bij herbouw van het bestaande pand.

Zon/daglicht

Door de bouw van de woningen van Batinghe 7A en 7B, krijgen wij meer schaduw in onze tuin en woning. De zonnestudie van Henckel en Zahir architecten ontbreekt echter tussen de Online documenten. Door de bouw van deze woning is er weldegelijk minder licht en meer schaduw in ons huis.

Bij de aanvraag zijn schaduwstudies toegevoegd, waarbij verschillende momenten van de dag en verschillende maanden in het jaar zijn bekeken. Voor dit soort studies worden verantwoorde rekenprogramma's gebruikt. De stukken hebben ter inzage gelegen, maar zoals ook uit de publicatie blijkt, zijn alleen de ruimtelijke onderbouwing en de ontheffing voor een hogere geluidswaarde digitaal gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indiener van de zienswijze was en is van harte welkom om de stukken te komen inzien in het gemeentehuis. Wij zijn ook graag bereid deze per mail te sturen, maar hieraan zijn legeskosten verbonden.

Reflectie ochtend/begin middag zon

Daarentegen zorgt de zon wel voor enorme reflectie op het dak en het grote raam aan de voorzijde van de woning. Dit is absoluut onprettig voor ons.

Welke invulling ook gegeven wordt aan dit perceel, reflectie kan altijd plaatsvinden. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid hier een woning te bouwen met de hoogte van het pand dat hier voorheen heeft gestaan. Aan de achterzijde van woningen kunnen vergunningvrij dakkapellen worden geplaatst. Ook dan is sprake van een groot dakvlak en ramen aan de kant van de Batinghe. Overigens is niet gekozen voor een hoogglanzende dakpan, daarmee is het effect van reflectie waar mogelijk beperkt.

Conclusie zienswijze

Concluderend zijn de ingediende plannen gezien bovengenoemde bezwaren onaanvaardbaar. En verzoeken wij de gemeente hier dan ook geen vergunning voor te verlenen en het voorgenomen besluit te herzien.

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de ingediende tekening, zodat nu het correcte aantal parkeerplaatsen op eigen erf verzekerd is. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot een wijziging van het plan of tot een weigering van de aanvraag.

Zienswijze 2

De indieners van deze zienswijze wonen naast het perceel waarvoor een vergunning is aangevraagd. Zij stellen: De ontwerp-omgevingsvergunning doet vermoeden dat wij als omwonenden goed zijn geïnformeerd door de initiatiefnemer en dat er, waar mogelijk, rekening is gehouden met eerdere aangegeven bezwaren. De indiener geeft aan dit heel anders te ervaren, te vinden dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met hun belangen. Daarom hadden zij dan ook graag gezien dat de gemeente met het oog op participatie, bij hen langs was geweest. Bij deze willen zij de gemeente van harte welkom heten om voor het nemen van een besluit bij hen langs te komen.

Participatie is vormvrij, uitgangspunt is wel dat de initiatiefnemer zorgt voor participatie. De gemeente is hier niet bij betrokken. De initiatiefnemer zorgt voor een verslag van de participatie en geeft aan of dit nog heeft geleid tot aanpassing van het plan met een motivering waarom wel of niet. Voor dit plan hebben informatieavonden plaatsgevonden. Er zijn diverse presentaties geweest van het plan vanaf de planontwikkeling van 2017 tot nu, o.a. in het gemeentehuis van Tynaarlo. Laatstelijk zijn in het voormalige Brinkhotel alle omwonenden door Amgro vastgoed & ontwikkeling BV uitgenodigd om de laatste stand van zaken te zien.

Indieners geven aan als belanghebbenden bezwaar tegen dit plan te hebben en voeren daarbij de volgende argumenten aan ter onderbouwing daarvan.

Bebouwing op perceel M2192 mag niet toenemen

In februari 2017 hebben betrokkenen hun woning gekocht. Een huis met vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde van de woning. En niet met uitzicht op bebouwing. Indieners geven aan dat dit voor hen essentieel is. Zij geven aan voor de definitieve aankoop informatie te hebben ingewonnen bij de gemeente over bebouwing op perceel M2192. Hier werd volgens hen aangegeven dat het aantal bebouwingen op dit perceel niet mag toenemen (huidige aantal bebouwingen is 0). Tevens heeft men dit bericht ontvangen van de verkopende makelaar Henk Pater van makelaardij Zijl. Er werd aangegeven dat zelfs het bouwen van garageboxen niet is toegestaan en destijds is afgewezen door de gemeente. Uit het utilitaire karakter van het perceel en eerdere beslissingen van de gemeente, blijkt volgens indieners heel duidelijk dat het aantal bebouwingen niet mag toenemen op dit perceel. Zij concluderen hieruit dat het doel van dit perceel dus is dat geen bewoning/bebouwing wordt toegestaan.

De informatie die de indieners vermelden komt overeen met wat er in het vigerende bestemmingsplan geldt. Bestemmingsplannen kunnen echter worden gewijzigd. Dat doen we zorgvuldig, daarvoor is de zienswijzenprocedure, maar we geven geen garanties voor de lange termijn dat er niets verandert. Zeker wanneer een pand door brand verloren gaat of ingrijpend beschadigd raakt, dan is er een natuurlijk moment om te kijken welke nieuwe invulling het perceel moet krijgen.

Herbouw van de 'huidige' boerderij met 3 wooneenheden

De in 2015 verleende vergunning betrof enkel en alleen het herbouwen van de "huidige" boerderij met 3 wooneenheden. Op basis van deze informatie, durfden wij de aankoop van de woning Hogeweg 12 aan. Met daarbij de verwachting dat de boerderij naast ons huis herbouwd gaat worden. Er wordt nu aangegeven dat de boerderij te vervallen was, zodat verbouwing/herbouw daarvan geen realistisch uitvoerbaar plan is. Dat bevreemdt ons; wat was er voor de brand wezenlijk anders dan de situatie uit 2015 toen e.e.a. nog wel realistisch bleek te zijn? Dit wordt niet nader onderbouwd door initiatiefnemers. Mocht blijken dat het enige motief voor het afzien van de verbouwing van de boerderij, een puur economische is (onvoldoende rendabel), dan willen wij u verzoeken dit in uw afweging mee te nemen en daarbij benadrukken dat dit niet ten koste mag en kan gaan van ons woongenot en welzijn en de woningwaarde van onze woning. Dit behoort tot het ondernemersrisico van de initiatiefnemers.

Een bouwvergunning geeft, zoals al eerder gesteld, een bouwrecht, geen bouwplicht. In 2017 is gestart met een nieuwe ontwikkelopzet. Deels vanuit de economische haalbaarheid, maar ook met de ruimtelijke kwaliteit als vertrekpunt. Er zijn woningen ontworpen die reageren op de stedenbouwkundige context en een meer duurzame leefkwaliteit bieden dan de appartementen waarvoor eerder een vergunning is verleend. Het staat initiatiefnemer vrij een nieuw plan in te dienen. De rol van de gemeente beperkt zich tot het beoordelen of een plan dat wordt ingediend getuigt van goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat daarvan met dit plan sprake is.

Ons woongenot verdwijnt volledig

Men heeft al het spaargeld in de verbouwing van dit huis en tuin gestopt, en is eigenhandig meerdere jaren hard bezig geweest een droomwoning te realiseren voor het gezin. Dit is ontzettend goed gelukt. Men woont hier op dit moment met veel plezier.

Maar mocht u uw medewerking aan de realisatie van 3 woningen op het perceel Hogeweg 13 in Zuidlaren verlenen, waaronder een huis op perceel M2192, dan verdwijnt het woongenot volledig door:

Uitzicht op extreme hoogte

De hoogte van de geplande woningen zijn extreem hoog, namelijk 9,30 meter. De woning van indiener heeft een nokhoogte van 'slechts' 6,36 meter. Door dit hoogteverschil van bijna 3 meter wordt men rondom ingebouwd, dit geeft een beklemmend gevoel en neemt het ruimtelijke- en groene uitzicht weg. Ondanks een voorgestelde bodemdaling van 1 meter bij de achterste twee woningen, steken deze huizen nog flink boven het huis van indiener uit en kijkt men uit op huizen van bijna 9 meter hoog. Tevens staat de woning op perceel M2192 op slechts 3 meter afstand van de schutting van indiener.

Er is getracht te komen tot een zorgvuldige inpassing waarin de belangen van de omwonenden zijn meegenomen. Het eerdere planvoorstel van een collectief erf in het midden van de bouwlocatie, toegankelijk via een doorritconstructie, is bijvoorbeeld verlaten voor het maken van drie zelfstandige woningen.

De woningen aan de Batinghe zijn na gesprekken (participatie) een extra aandachtspunt geworden en worden nu bewust lager geplaatst dan de woning aan de Hogeweg.

Waar het gaat om het groene uitzicht verwijst de indiener van de zienswijze vermoedelijk (deels?) naar de begroeiing in de voormalige tuin. Ook bij een ander bouwplan zou het behoud van dit groen niet gegarandeerd zijn.

Geen zonlicht

Verder geven de indieners van de zienswijze aan dat ze het hele jaar door geen zonlicht meer krijgen, door de bouw van de woningen aan de Batinghe, van de opkomende zon tot het middag uur in de tuin en keuken, maar zal er veelal schaduw zijn. Dit wordt bewezen in de zonnestudie van Henckel en Zahir architecten. Terwijl men juist zo van de zon houdt en het hele jaar door van een kopje koffie in de ochtend op het terras achter het huis. Opgemerkt wordt dat de zonnestudie niet online is geüpload en dat er zich onjuistheden in de zonnestudie bevinden. Zo zijn er enkele kopieën van de middag terug te vinden in de avond en is de bomenreeks van de Hogeweg, die ook voor schaduw zorgt, niet meegenomen. Zo lijkt het nu alsof men in de middag nog zon naast het huis heeft, wat niet klopt. Dit heeft men bij eerdere participatiebijeenkomsten ook aangegeven. Daarnaast was de zonnestudie die wel is toegevoegd in het document wat bij de gemeente ligt, niet volledig. Hierin bevinden zich slechts 3 optimistische maanden, waarin de zon hoog staat. Dit is misleidend voor het totaalbeeld.

Wel zorgt de zon ervoor dat de daken van de woningen aan Batinghe 7A en 7B, werken als een spiegel voor de uitkijk van indiener. Vanaf het middaguur zal de zon reflecterend werken op het dak en het grote raam aan de achterzijde van deze woningen, wat zeer storend zal zijn.

Het klopt dat de zonnestudie niet te vinden was bij de stukken op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dat komt overeen met de wettelijk voorgeschreven manier van publiceren. In de publicatie is vermeld dat een deel van de stukken niet digitaal kon worden ingezien en op welke manier dat wel kon. De indieners van de zienswijze hebben hier klaarblijkelijk ook gebruik van gemaakt.

De schaduwdiagrammen hebben betrekking op de ochtend, middag en avond in maart, mei en juli. Wij herkennen ons niet in het beeld dat het hier gaat om drie optimistische maanden waarin de zon hoog staat. Het lijkt erop dat de indianers van deze zienswijze verkeerde afbeeldingen hebben gezien, want ook het beeld dat afbeeldingen van middag en avond door elkaar zijn gebruikt herkennen wij niet.

Dat de nu al aanwezige bomen niet zijn meegenomen in de schaduwdiagrammen is verklaarbaar: een schaduwdiagram biedt inzicht in wat de gevolgen zijn van een voorgenomen verandering.

Dat neemt niet weg dat wij begrijpen dat de indiener van de zienswijze het vervelend vindt dat er nu al schaduwwerking is en er dus uiteindelijk meer schaduw is dan alleen de schaduw veroorzaakt door de bouw van de woningen. Dat wil echter niet zeggen dat de verandering daarmee niet aanvaardbaar is.

Waar het gaat om de reflectie van zonlicht herhalen wij dat reflectie ook plaatsvindt als slechts één woning wordt teruggebouwd en dat is gekozen voor een dakpan die de reflectie beperkt.

Verlies van privacy

Indianers van deze zienswijze geven verder aan dat zij door de bebouwing van een woning op perceel M2192 geen privacy meer hebben in de tuin vanwege de inblikmogelijkheid vanuit het trappengat. Daarbij is de tekening (toegevoegd bij document: collegevoorstel ontwerp vergunning Hogeweg 13 in Zuidlaren) die de zichtlijn vanaf het trappengat moet weergeven naar mening van de indianers onjuist. Er wordt uitgegaan van een woning van 9.125 meter, terwijl in de bouwtekeningen in de vergunningsaanvraag een woning van 9.325 meter staat. Ook geven zij aan dat er bij de zichtlijn niet aangegeven hoe groot de persoon in de tekening is en dat deze niet gesitueerd is boven aan de trap, maar een meter naar achteren. Afhankelijk van hoe groot de nieuwe bewoner zou zijn, zijn er dus verschillende zichtlijnen mogelijk en niet één, zo geven zij aan. Zij concluderen hieruit dat indien een persoon groter is, dan waarvan uit wordt gegaan in de schets, er dus wel degelijk inblik is in hun woning en tuin.

Ook de andere woning aan de Batinghe op perceel M2193/M2194 zorgt naar hun mening voor schending van hun privacy: door het raam aan de zijkant van de woning is het mogelijk om bij hen in de tuin en via de glazen pui naar binnen te kijken. Tevens zijn zij van mening, dat wanneer bewoners van Bathinge 7A en 7B een dakraam of nieuwe dakkapel plaatsen aan de achterzijde van de woning (deze kunnen zonder vergunning geplaatst worden) de inblik in tuin en huis nog meer wordt, waardoor er nog minder privacy zal zijn.

In de doorsnede tekening van de woning is te zien dat de opgaande trap van de begane grond naar de eerste verdieping een tussenbordes heeft. Er is niet voor gekozen om ter plaatse van dit bordes een venster te maken, waarmee niet alleen zicht maar ook uitzicht naar het omliggende gebied wordt geboden, er is voor gekozen dit venster hoger te plaatsen. Door te kiezen voor een trapgat is een behoorlijke afstand tot het venster in de dakkapel ontstaan. Iemand van een gemiddelde lengte kan daardoor niet zomaar bij de burens in het huis kan kijken.

Maar los daarvan bestaat er in een woonwijk geen volledige privacy in de tuin. Woningen moeten voldoen aan de wettelijke eisen. Eén daarvan is de eis dat er voldoende daglichttoetreding moet zijn. Gebruikelijk is dat op de bovenverdieping slaapkamers worden ingericht. Deze slaapkamers hebben ramen. Soms ook een balkon. Ook als op dit perceel één woning was herbouwd in plaats van drie, had dit ertoe kunnen leiden dat de bewoners vanuit een slaapkamerraam een deel van de tuin van de burens hadden kunnen zien.

Negatief effect op straatbeeld

Daarnaast zijn indieners van mening dat de plannen een negatief effect hebben op het straatbeeld vanaf de Hogeweg. De woning op perceel M2192 zal aan alle kanten buiten en boven het huis van indiener uitsteken. Indieners geven aan meerdere malen aan de initiatiefnemers te hebben gevraagd om een aangezicht tekening te leveren vanaf de voorkant van hun huis en vanuit de tuin ten opzichte van de woningen aan de Batinghe 7A en 7B. Echter hebben zij deze niet gekregen. Zij geven aan dat er alleen een misleidende tekening in het ontwerp is (document ruimte onderbouw, hoofdstuk 2, afbeelding 2.4. Impressie aanzicht vanaf Hogeweg bron: Henckel & Zahir Architects B.V.), die veel groener is dan de realiteit. Zij hebben een ander beeld: 'de kruin van de rij bomen ligt vele malen hoger en het perspectief is vanuit het bos genomen en niet vanaf de openbare weg. Wanneer u vanaf de openbare weg kijkt, ziet u vooral bebouwing achter elkaar en geen groen. Ook het straatbeeld aan de Batinghe verandert in negatieve zin volledig. Nu is het ruimtelijk, open en groen. De rooilijn aan de achterkant van de boerderij liep gelijk met de huidige bebouwing van de Batinghe. In de ingediende plannen wordt duidelijk van deze rooilijn afgeweken. De nieuwe bebouwing (meer dan negen meter hoog) komt op de kortste afstand tot de straat op minder dan 2,5 meter te staan en op slechts enkele meters van de huizen op nummer 2,4,6 en 8.'

De nieuwbouw heeft effect op het straatbeeld, dat is een gegeven. Dat dit een negatief effect is, is het standpunt van de indiener van de zienswijze. Ruimtelijk vinden wij dit geen negatief effect. Wij zijn van mening dat ondanks de veranderende situatie met de uitvoering van dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij verwijzen voor een uitgebreidere toelichting naar onze reactie in zienswijze 1 op de daar vermelde opmerking over het straatbeeld.

Daarbij valt overigens op dat de achterzijde van de voormalige boerderij weliswaar in lijn lag met de voorgevels van de woningen aan de Batinghe, maar de afwijking is beperkt waar het gaat om de garages voor de woningen aan de Batinghe 1 tot en met 7.

Het groen op het perceel, dat zich nu aan de rand van de Batinghe bevindt, was ook zonder dit bouwplan niet gegarandeerd geweest.

Afwijking van huidig bebouwingslint

De indieners van de zienswijze geven aan dat in de huidige situatie het bebouwingslint één woning per lengte van het perceel is tussen de Hogeweg en de Batinghe. De ingediende plannen stroken hier niet mee. Er komen dan op twee percelen twee woningen per lengte van het perceel. Dit verandert het nu open, ruime en groene beeld naar hun mening negatief. Zowel het aangezicht vanaf de Hogeweg en Batinghe, maar ook van boven af gezien.

In de afbeelding hieronder is een vergelijking aangegeven tussen de bestaande en de nieuwe



stedenbouwkundige situatie. Qua korrel, de verhouding tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte, ontstaat in de nieuwe situatie een soortgelijke verhouding als bij de tegenoverliggende woningen aan de Batinghe. Ook qua schaal en maat is sprake van een nauwe verwantschap met de bestaande omgeving.

Het project wordt gezien als een zogenaamd postzegelplan. De drie woningen zijn ontwikkeld als familie van elkaar en hebben dan ook veel samenhang. Dit refereert naar het voormalige boeren erf.

Nummering en ontsluiting van de bestaande woningen zijn ook aan de Batinghe. De bebouwing aan de Hogeweg is minder massaal dan de eerdere opstallen. Ruimtelijk gezien is het geheel goed en zorgvuldig ingepast. Uitvoering van het plan leidt tot een verbetering t.o.v. de huidige onwenselijke en verwaarloosde situatie.

Het lijkt erop dat de indiener van de zienswijze dit ziet als tweedelijns bebouwing. Daarvan is echter hier geen sprake. Er is een woning met een adres aan de Hogeweg, de twee woningen die naar achteren zijn gelegen vanaf de Hogeweg, krijgen een adres aan de Batinghe en zijn hier ook op gericht/georiënteerd.

Beeldbepalend karakter vervalt

Daarnaast staat er in het bestemmingsplan kazerneterrein/zuid-es de aanduiding "beeldbepalend" voor de huidige boerderij. De woning dient een karakteristieke vormgeving te hebben van een voormalige boerderij. De nieuwe plannen komen niet overeen met deze bepaling. De woningen worden vele malen hoger, smaller, groter en moderner, waardoor het beeld van een boerderij woning en boeren erf met 1 woning volledig komt te vervallen. Indiëners betreuren het dat er "gemakkelijk" wordt afgestapt van het beeldbepaalde karakter van een boerderij.

Een beeldbepalende status is niet hetzelfde als een monumentale status. Dat brengt met zich mee dat de eisen die kunnen worden gesteld ten aanzien van behoud van een pand beperkter zijn.

Wij vinden het belangrijk dat deze plek een goede invulling krijgt. Daarbij is het niet de rol van de gemeente te beoordelen of er andere plannen mogelijk zijn. Wij mogen enkel beoordelen of een ingediend plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat daaraan met dit plan wordt voldaan.

Recht van overpad niet correct

Wij hebben een recht van overpad via perceel M2192 om op de openbare weg te komen aan de Batinghe. In de leveringsaktes van Hogeweg 12 en 13 staat vermeld dat de erfdienstbaarheid uitgaat van 3 meter. De initiatiefnemers zijn hiervan op de hoogte en ondanks dit, staat er een overpad getekend in het ontwerp van 2,5 meter. Dit is misleidend en niet correct. Ook hebben wij bij eerdere bijeenkomsten, waarbij de gemeente ook aanwezig was, aangegeven dat dit pad 3 meter moet zijn i.p.v. 2,5 meter.

Het plan is op dit punt aangepast.

Waardedaling van onze woning

Nog een zeer belangrijk en zwaarwegend bezwaar voor indieners is de enorme waardedaling van de woning die zij vrezen, wanneer de ingediende plannen doorgevoerd zouden worden. Zij geven aan meerdere makelaars geraadpleegd te hebben en dat deze allen van mening waren dat woningen aan de Batinghe op perceel M2192, M2193 en M2194, de waarde van hun huis aanzienlijk zal laten dalen. Zij stellen: 'Uit het ruimtelijke onderbouwing plan blijkt de aanwezigheid van een planschadeovereenkomst. Op voorhand is echter volstrekt onduidelijk of men aanspraak hierop zou kunnen maken, hoe hoog deze planschade zal zijn en hoe de vaststelling van de waardedaling zal gaan plaatsvinden. Ten aanzien van het plan, brengt dit onzekerheid mee.'

In de wet is de mogelijkheid opgenomen van vergoeding van planschade, in het geval dat waardevermindering van onroerend goed wordt veroorzaakt door bijvoorbeeld het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Als indieners menen dat er sprake is van planschade, dan kunnen zij een planschadeverzoek indienen bij de gemeente nadat het project is voltooid. Wij verwachten dat de waarde van de bestaande omliggende woningen echter juist toeneemt door de kwaliteitsverbetering van de locatie. De mogelijkheid dat een plan kan leiden tot waardevermindering van omliggende woningen is op zichzelf overigens geen reden om een plan dat getuigt van een goede ruimtelijke ordening af te wijzen.

Parkeernorm wordt niet gehaald

Vanuit de parkeerverordening en ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over een parkeernorm van 1.9 (paragraaf 4.2). In de ruimtelijke onderbouwing staat dat er 6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en hiermee de norm, op eigen erf wordt behaald. Op de tekening (Afbeelding 2.3. Indeling plangebied met drie woningen (bron: Henckel & Zahir Architects B.V.) is slechts ruimte ingetekend voor 4 voertuigen (2 bij Hogeweg 13 en slechts 1 per woning aan de Batinghe), wat betekent dat de parkeernorm niet wordt behaald en dat de parkeerdruk bij de openbare weg gelegd wordt. Terwijl de druk hier al behoorlijk hoog is. Dit werkt misleidend.

Dit is een terechte opmerking. De tekening is op dit punt aangepast, zodat uit de aanvraag voldoende blijkt dat twee parkeerplaatsen per woning zijn voorzien.

Plan strijdig met concept woonvisie gemeente Tynaarlo

In het concept woonvisie van gemeente Tynaarlo van 2022 tot 2027 wordt meerdere malen benoemd dat de prioriteit ligt bij betaalbare woningen voor starters (tot €355.000) en senioren. Geciteerd uit de woonvisie pagina 12: 'We zetten primair in op gemêleerde wijken en buurten. We geven hierbij prioriteit aan woningen voor gezinnen, levensloopgeschikte woningen voor senioren en betaalbare woningen voor starters'.

Het ingediende plan van 3 grote vrijstaande huizen in het dure koopsegment, gaat in tegen de woonvisie van de gemeente en met het verlenen van een vergunning een gemiste kans om te voldoen aan de doelstellingen van de gemeente.

Het plan voldoet aan het huidige woonbeleid van gemeente Tynaarlo, de structuurvisie Wonen 2013, waarin wordt gestuurd op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad. In de concept Woonvisie wordt ingezet op gemêleerde wijken en buurten. Het voornemen is om bij grote woningbouwprojecten vanaf 20 woningen in te zetten op gemêleerd woningprogramma, waar onder starterswoningen en woningen voor ouderen. Naast deze doelgroepen is de vraag naar woningen divers en is er ook vraag naar woningen in het hogere segment.

In de structuurvisie Wonen 2013 wordt uitgegaan van deze normen wanneer het gaat om ontwikkeling van 10 woningen of meer tegelijk. Daarvan is hier geen sprake.

Onvolledig bodemonderzoek

Indieners geven aan: Door bureau Asma BV is een bodemonderzoek verricht naar eventuele vervuiling, echter is dit niet een volledig onderzoek geweest. Perceel M2194 is niet onderzocht tijdens dit onderzoek, omdat hier niet de opdracht voor is gegeven door de initiatiefnemers. Dit vindt men zeer opmerkelijk, aangezien men van oud-werknemers van de boerderij heeft vernomen dat vooral aan de zuidoostkant van de boerderij (chemisch) afval werd geloosd op perceel M2194. Het is dus van cruciaal belang dat dit perceel grondig wordt onderzocht. Daarnaast zijn de boringen op de overige percelen gering. Op perceel M2192 slechts 1 boring. En de rest van de boringen zijn langs de boerderij op het "verharde" puinpad geweest. Terwijl dit pad ook vanuit oudsher al in gebruik is als doorgang. Logischerwijs wordt (chemisch) afval niet geloosd op het pad, maar ruim er naast. Daarnaast staat in de conclusie van het bodemonderzoek: 'Uit de analysesresultaten en zintuigelijke waarnemingen blijkt dat in de halfverharding ter plaatse van Inspectiegat 104 een matige verontreiniging met asbest is aangetoond. De verhoogde gehalten vormen bij ongewijzigd gebruik geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu'. Echter vindt er door uitvoering van het project wel degelijk wijziging van het gebruik plaats. En is het aannemelijk dat het wel een risico vormt voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Het klopt dat het bodemonderzoek van ASMA niet een volledig onderzoek is. Het perceel is eerder onderzocht door Sigma. Het onderzoek van ASMA richt zich enkel op twee verdachte deellocaties die in het onderzoek van Sigma niet (voldoende) waren onderzocht. De onderzoeken van ASMA en Sigma tezamen kunnen gezien worden als een volledig onderzoek. In het onderzoek van Sigma zijn boringen geplaatst op perceel M2194, en ook op het perceel M2192.

*Plaatselijk is in het puinpad een gehalte asbest van 88,7 mg/kg.ds aangetroffen. Bij een waarde van 50 mg/kg.ds of hoger in het verkennend onderzoek naar asbest dient een nader onderzoek overwogen te worden. Bij een nader onderzoek wordt het gebied ingedeeld in ruimtelijke eenheden (RE's) van maximaal 1000 m² en worden per RE vijf sleuven gegraven voor onderzoek (bij voorkeur met graafmachine). Het puinpad heeft een oppervlakte van 120 m². In één van de gaten is asbest aangetoond, dus de verdachte deellocatie is $1/5 * 120 \text{ m}^2 = 24 \text{ m}^2$. Dit staat niet in verhouding tot de onderzoeksinspanning van een nader onderzoek. Het verkennend onderzoek geeft in deze een voldoende beeld van het gehalte asbest ter plaatse.*

De norm voor asbest ligt op 100 mg/kg.ds. Bij een gehalte lager dan deze norm, mag de grond/puin als asbestvrij beschouwd worden. Ook bij gewijzigd gebruik is er dus geen sprake van een risico voor de volksgezondheid.

Ondergrondse dieselolietank, opslagplaats bestrijdingsmiddelen en opslagplaats alifatische koolwaterstoffen

Daarnaast is er 1994 melding gemaakt van de aanwezigheid van een ondergrondse dieselolietank. In het onderzoek van Sigma 2015 wordt geconcludeerd dat er op basis van dit onderzoek niet kan

worden uitgesloten dat i.v.m. de ondergrondse dieselolietank, de opslagplaats van bestrijdingsmiddelen en de opslagplaats van alifatische koolwaterstoffen er zich eventuele bodemverontreiniging bevindt en kan er geen uitspraak gedaan worden omtrent milieu-hygiënische kwaliteit. Het is dus van cruciaal belang dat de ondergrondse dieselolietank, de opslagplaats van bestrijdingsmiddelen en de opslagplaats van alifatische koolwaterstoffen eerst gelokaliseerd worden en perceel M2194 ook grondig wordt onderzocht, voordat er een juiste uitspraak kan worden gedaan over de bodemkwaliteit van het plangebied Hogeweg 13.

Het klopt dat volgens de gegevens van het HBB (Historisch Bedrijven Bestand) bovenstaande activiteiten op deze locatie aanwezig zijn geweest. De gemeentelijke dossiers waar dit op gebaseerd is, zijn echter verloren gegaan. In 2015 is Wubben Noord (een bedrijf gespecialiseerd in het saneren van tanks conform KIWA) op de locatie geweest met metaaldetector om de ondergrondse tank op te sporen. Het verslag van Wubben Noord wordt aan deze zienswijzebeantwoording toegevoegd. Het bedrijf heeft geen tank kunnen vinden. De onderzoeker vermoedt dat er een bovengrondse tank aanwezig is geweest in de stal, op een stukje met beton aangesmeerde klinkers. Er was geen verontreiniging zichtbaar.

Op het moment dat er wel voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten zijn geweest, maar niet meer te herleiden is waar deze zijn geweest, dient de gehele locatie als verdacht beschouwd te worden. Het onderzoek van Sigma geeft als hypothese 'onverdacht' aan. De onderzoeksinspanning komt echter overeen met die voor een verdachte locatie. Om die reden is ingestemd met de resultaten van het onderzoek.

Bodem verlagen/afgraven in strijd met bestemmingsplan

Onderdeel van de aanvraag is een vergunning verlening van afgraving van grond op perceel M2192, M2193 en M2194. Echter heeft er geen onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van deze afgraving. Wat zijn de gevolgen voor het perceel van Hogeweg 12? Kan er verzakking optreden door (in de toekomst toenemende) weersinvloeden of door aardbeving-schade? (op Hogeweg 12 is aardbevingsschade vastgesteld)

De grond wordt verlaagd om te zorgen dat de woningen aan de Batinghe op een min of meer gelijke hoogte komen en zodoende een betere aansluiting is tussen de bestaande en de nieuwe woningen aan deze zijde van het plan. Bijkomend voordeel is dat de nokhoogte lager wordt door de ligging. Dit heeft positieve effecten op de directe omgeving zoals de woningen aan de zijde van de Batinghe, dus ook voordelen voor het plan als geheel. Om te voorkomen dat dit gevolgen heeft voor de hoogte van de aangrenzende percelen, moeten maatregelen worden getroffen die het wegspoelen van grond naar het lager gelegen perceel voorkomen.

Beoordeling watertoets niet afgerond

In het hoofdstuk water, zijn voorgenomen maatregelen genoemd om de bergingsopgave te realiseren, echter ontbreekt de beoordeling van de beleidsmedewerker planvorming van het waterschap over deze voorgenomen maatregelen. De planontwikkeling met toenemende verharding leidt tot nog meer wateroverlast. Dit baart indienen grote zorgen, gezien het feit dat er al meerdere malen wateroverlast heeft plaats gevonden aan de Hogeweg en Batinghe. Dit wordt benadrukt in het volgende citaat uit de ruimtelijke onderbouwing pagina 265/266: 'Om de effectiviteit van de compenserende waterbergingsmaatregelen goed te kunnen beoordelen, is van belang om duidelijk aan te geven wat de maatvoering van de bergingsmaatregel is, waar de maatregel wordt genomen en hoe het hemelwater in de bergingsmaatregel komt. Dit is zeker voor dit plangebied van toepassing, omdat er relatief grote hoogteverschillen voorkomen; afstromen hemelwater mag niet via de oppervlakte afstromen naar de lageregelegen omgeving'.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de watertoets zijn maatregelen voorzien in de ruimtelijke onderbouwing. De bergingsopgave van 20 m³ water wordt gerealiseerd door de aanleg van grindkoffers bij de opritten. Het hemelwater wordt hier vanaf het dak heen geleid en het water kan daardoor vertraagd infiltreren. Dit is vermeld op pagina 27 van de ruimtelijke onderbouwing. Deze oplossing voldoet aan de eisen.

Conclusie zienswijze

Indieners concluderen dat de ingediende plannen gezien de door hen aangevoerde bezwaren onaanvaardbaar zijn. Ze verzoeken hier dan ook geen vergunning voor te verlenen en het voorgenomen besluit te herzien. Ze benadrukken dat ze altijd en nog steeds bereid zijn geweest mee te denken over andere oplossingen voor het plangebied. Ze nodigen de gemeente uit bij hen langs te komen met als doel een weloverwogen besluit te nemen. Ook zijn ze bereid de zienswijze mondeling toe te lichten.

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de ingediende tekening, zodat nu het correcte aantal parkeerplaatsen op eigen erf verzekerd is en de voor het recht van overpad gereserveerde strook drie meter breed is. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot een wijziging van het plan. Wij zijn onveranderd van mening dat sprake is van een plan dat getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze 3

De indiener van de zienswijze woont aan de overkant van de weg en kijkt uit op het perceel waarop de ontwikkeling gepland is. Indiener begint de zienswijze met de mededeling volledig te onderschrijven dat de huidige staat van het perceel onwenselijk is en dat daar verandering in moet komen. Echter kan zij zich niet vinden in het plan zoals het voorgesteld is. Graag wil zij als belanghebbende bezwaar maken tegen het ontwerpplan Hogeweg 13/ Batinghe 7A en 7B ten aanzien van de volgende punten:

Conform de missie van Drenthe worden enkele kernkwaliteiten nagestreefd in het dorp, zoals rust, ruimte, natuur en landschap. De moderne uitstraling van de beoogde woningen past niet in het huidige straatbeeld, waarin de kwaliteiten nu mooi tot hun recht komen. In het voorgestelde plan wordt het perceel volgebouwd, waarmee groen en uitzicht op groen verdwijnt. Daarbij wordt afgeweken van de huidige rooilijn en wordt er in verhouding aanzienlijk hoger gebouwd, waarmee ruimtelijkheid en vrij uitzicht aangetast worden en zicht op groen volledig verdwijnt.

Tevens zullen een paar grote bomen verwijderd moeten worden, waaronder de prachtige (zieke??) kastanjeboom, waardoor ook het bestaande groen teruggedrongen wordt. Ook maakt indienster zich hierbij zorgen over de eventuele gevolgen voor de vleermuistrek en marters die zich in deze omgeving begeven.

Tot slot zal voorgestelde plan leiden tot inkijk in haar woning. Dit zal ten koste gaan van gevoel van privacy. Het huidige voorstel zal dan ook vanuit haar perspectief verlies van vrij uitzicht, verlies van privacy, verlies van groene uitstraling en blokvorming betekenen, wat ten koste zal gaan van haar woongenot. Wat zal dit alles, behalve verlies van woongenot, betekenen voor de waarde van het huis?

Indienster hoopt dat deze punten aan worden gehoord en serieus genomen worden. Zij is graag bereid vragen over haar zienswijze te beantwoorden.

Indienster maakt zich zorgen over gevolgen voor de vleermuistrek en marters in de omgeving, onder meer in relatie tot de kap van een kastanjeboom. Onderdeel van de vooronderzoeken voor de vergunningaanvraag is een ecologisch onderzoek. Daarbij is zowel van vleermuizen als van marters vastgesteld dat het plan en de kap van een beperkt aantal bomen niet leidt tot verstoring van vleermuizen of marters. Wel wordt geadviseerd om in de nieuw te bouwen woningen verblijfplaatsen voor vleermuizen te realiseren. Dit is geen verplichting, in de bestaande bebouwing zijn geen vleermuisverblijven of hiervoor geschikte plekken aangetroffen.

In de zienswijze zijn verder geen punten aangevoerd die afwijken van de zienswijzen 1 en 2. Volstaan wordt daarom met verwijzing naar de reacties bij die zienswijzen.

Zienswijze 4

De woning van de indieners van deze zienswijze staat op een perceel dat grenst aan één van de percelen waarop in het bouwplan wordt gebouwd. Als belanghebbende omwonenden maken zij bezwaar tegen deze plannen.

Bij het onderwerp wordt melding gemaakt van de bouw van 3 woningen op het perceel Hogeweg 13 in Zuidlaren. In feite zou hier moeten staan : één woning aan de Hogeweg 13 en twee woningen aan de Batinghe met de nummers 7a en 7b. Op het adres Batinghe 7 is al verschillende malen post bezorgd bestemd voor Batinghe 7a en 7b! Ergens loopt men dus op de feiten vooruit.

In het algemeen worden huisnummers toegekend bij verlening van een omgevingsvergunning voor nieuwe woningen. In dit geval is eerder een vergunning verleend voor woningbouw op dit perceel. Mogelijk is de onjuist geadresseerde post een gevolg van de toen toegekende huisnummers.

In de samenvatting wordt gesteld dat op 15 oktober 2018 het college kennis heeft genomen van het initiatief voor de locatie Hogeweg 13 in Zuidlaren. De historie gaat echter verder terug: In 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor de (in pandige) verbouwing van de boerderij. De gemeente was kennelijk voor het plan want zij heeft de vergunning verleend. De omwonenden hadden ook geen bezwaar tegen het voorstel. Om financieel / economische redenen komt initiatiefnemer eind 2017 met een nieuw plan: drie vrijstaande woningen waarvan er twee aan de Batinghe komen. De gemeente gaat samen met de initiatiefnemer in overleg met de omwonenden om hun reacties te peilen. De gemeente is voor het plan. De omwonenden hebben groot bezwaar tegen het plan. Dit is uitvoerig besproken op de overlegavonden en ook schriftelijk meegedeeld. (het schrijven van 9 november 2018 van indiener). Geconstateerd kan worden dat de gemeente geen consistent beleid voert in deze zaak. De omwonenden als collectief zijn nog steeds tegen het plan!

Het college heeft op 15 oktober 2018 kennis genomen van het huidige initiatief en is op de hoogte van de reacties van omwonenden. Het klopt dat er daarvoor een ander initiatief is geweest.

De wettelijke regeling gaat ervan uit dat de gemeente medewerking kan verlenen aan een ingediend plan wanneer het getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Voor een bepaalde locatie is niet slechts één uitwerking mogelijk, soms zijn meerdere uitwerkingen mogelijk die voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Het gegeven dat eerder vergunning is verleend voor een ander plan wil dus niet zeggen dat de gemeente elk ander plan moet afwijzen. Ook het nu ingediende plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Hieraan kunnen wij daarom meewerken.

In de samenvatting staat bovendien dat de initiatiefnemer reacties van omwonenden heeft meegewogen in zijn planvorming. In de toelichting op het B&W - advies onder 2.1.2 worden de argumenten van omwonenden tegen de plannen op een rijtje gezet. In de nieuwe plannen wordt vrijwel niets van de 14 reacties teruggevonden. De initiatiefnemer heeft dus vrijwel niets

meegewogen van de reacties en de gemeente gaat hier dus in mee, gezien punt 1 van het voorstel: Het college besluit medewerking te verlenen aan de realisatie van drie woningen aan de Hogeweg 13 in Zuidlaren. Ook een punt waarom men nog steeds tegen is!

Participatie is vormvrij. Het betekent dat een initiatiefnemer zijn plannen voorlegt aan de omwonenden van de locatie waarop hij zijn plan wil ontwikkelen. Hij haalt informatie, geeft aan wat hij met de informatie heeft gedaan en eventueel waarom hij dat niet heeft gedaan. Participatie betekent niet dat een plan alleen kan worden uitgevoerd als alle opmerkingen van omwonenden tot aanpassing van het plan hebben geleid. Wij vinden het vervelend dat de indiener van de zienswijze de beleving heeft dat er niets is gedaan met opmerkingen van omwonenden.

Wij herkennen ons echter niet in het neergezette beeld. Er zijn meerdere plannen geweest, die zijn getoetst en gepolst bij de gemeente en bewoners. De eerdere voorstellen waren massaler en hadden een ander uitgangspunt; zoals bijv. dat van een gezamenlijk erf. Toen was er vrees dat dit teveel geluid en drukte teweeg zou brengen. Ook was er een reactie over bredere en aaneengesloten dakvlakken die bijv. het (uit)zicht naar de Hogeweg wegnamen. Er is gevraagd om de woningen aan de Batinghe verlaagd te situeren. Die opmerkingen zijn meegenomen in de huidige uitwerking. Ons beeld is dat er is geluisterd. Vervolgens is het plan met en in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen.

Extra aandachtspunten voor de bouwplannen Hogeweg 13 en Batinghe

1. Schoongrondverklaring?

Door het onafhankelijke bureau AsmA BV is grondonderzoek verricht naar eventuele vervuiling van de grond op het perceel Hogeweg 13. Dit onderzoek is verricht in Januari 2019. De locatie is, op 2 deellooties na, reeds onderzocht door Sigma uit Emmen (Verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740, Hogeweg nr. 13 te Zuidlaren, d.d. 5 juni 2015). Uit het onderzoek van AsmA worden hieronder een aantal citaten weergegeven: De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese; de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Op basis van het onderzoek kan niet worden uitgesloten dat zich ter plaatse van de ondergrondse olietank, de opslagplaats van bestrijdingsmiddelen en de opslagplaats van alifatische koolwaterstoffen evt. bodemverontreiniging bevindt. Geadviseerd wordt om bij de oud-eigenaar / vm. gebruikers na te gaan waar bovengenoemde deellooties waren gesitueerd. De ondergrondse dieselolietank kan middels terreinonderzoek met een metaaldetector of grondradar wellicht worden opgespoord. Indien de situering van de brandstoftank op de locatie op enig moment in de toekomst bekend wordt, wordt geadviseerd de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse alsnog te onderzoeken. Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van de grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit veelal niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk; het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel over geven.

Op basis van het onderhavige onderzoek kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de bodemkwaliteit van de niet onderzochte terreindelen, de bodemkwaliteit van niet bekende verdachte terreindelen, de bodemkwaliteit onder gebouwen en/of gesloten verharding, de bodemkwaliteit van niet verkende bodemlagen. Met nadruk: de bodemkwaliteit van de ondergrondse dieselolietank, de vm. opslag van bestrijdingsmiddelen en de vm. opslag van alifatische koolwaterstoffen, etc. Op de website van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB) staat nog het volgende: Kathodische bescherming (K.B). Een ander aandachtspunt is de kathodische bescherming. Ondergrondse stalen tanks zijn meestal voorzien van

een corrosiewerende bekleding. Maar deze beschermlaag kan corrosie op termijn niet geheel voorkomen. Leckage en daarmee bodemverontreiniging zijn hiervan het gevolg. Deze corrosie kan wel worden voorkomen door het aanbrengen van kathodische bescherming. De juiste werking van de kathodische bescherming moet ten minste eens per jaar worden gecontroleerd. De vraag is of de ondergrondse stalen dieselolietank op het terrein Hogeweg 13 voorzien is geweest van kathodische bescherming. Graag verneemt men de reactie van de gemeente op alle bovengenoemde zaken onder punt 1.

Een groot deel van dit punt is ook genoemd in zienswijze 2. Voor de reactie verwijzen wij hiernaar terug. Dat geldt niet voor de opmerking over kathodische bescherming en toepassing van grond elders.

Kathodische bescherming voor ondergrondse tanks en de controle ervan is tegenwoordig een vereiste. De activiteiten waar het hier om gaat zijn echter historisch en vielen onder andere regelgeving. Waarschijnlijk is er geen sprake geweest van kathodische bescherming. Er zijn in ieder geval geen controles ingediend.

Het klopt dat een verkennend bodemonderzoek geen wettig bewijsmiddel is voor de toepassing van de grond elders. Voor deze locatie is de bodemkwaliteitskaart niet van toepassing. In dat geval dient aan de regelgeving van het Besluit Bodemkwaliteit te worden voldaan. Dit staat echter los van de huidige vergunningsprocedure.

2. Oorzaak brand Hogeweg 13?

De boerderij is in 2021 afgebrand. Is er onderzoek gedaan naar de oorzaak van deze brand en zo ja, wat is de uitkomst van dit onderzoek? Zo nee, wat was de reden om geen onderzoek in te stellen? Graag een duidelijke reactie van uw kant.

Wij nemen aan dat de grond voor het aanvoeren van dit punt gelegen is in het besluit dat niet het bestaande gebouw als uitgangspunt is genomen voor het plan. Zeker omdat het ging om een beeldbepalend pand. De brand is echter geen afwegingskader geweest voor het oordeel dat hier sprake is van een plan dat getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Wij zien dan ook geen reden om hier in te gaan op het onderzoek van de politie.

3. Straatbeeld?

De bezwaren van de omwonenden t.a.v. het veranderende straatbeeld worden grotendeels terzijde geschoven. Slechts het verlagen van het maaiveld met ca. 1 m wordt in dit verband genoemd! De indieners waren en zijn tegen de voorgestelde veranderingen in het straatbeeld van de Batinghe. Nu is het open, ruimtelijk en groen. Daarnaast is de aangezicht schets van de Batinghe te optimistisch. Plek waar vanuit wordt gekeken, is wanneer je met je rug tegen de Coop staat. Echter wanneer je voor de twee huizen staat is het aangezicht aanzienlijk anders. Dan zie je namelijk nog het huis van Hogeweg 12 en Hogeweg 13 achter de twee huizen, niet zo mooi open en groen als de tekening doet voorkomen. Het verwijderen van een paar grote bomen en bebouwing op korte afstand van de straat hebben naar mening van indieners een negatieve invloed op het huidige straatbeeld. Ze zouden graag het standpunt van de gemeente hierin willen horen

Dit punt is ook benoemd in eerder vermelde zienswijzen. Wij verwijzen graag naar de voorgaande reacties.

4. Het verwijderen van een paar grote bomen, bebouwing op korte afstand van de straat hebben naar mening van de indieners een negatieve invloed op het straatbeeld.

Wij verwijzen graag naar de voorgaande reacties.

5. De rooilijn aan de achterkant van de boerderij liep gelijk met de huidige bebouwing van de Batinghe. In de ingediende plannen wordt duidelijk van deze rooilijn afgeweken. De nieuwe bebouwing (meer dan negen meter hoog) komt op de kortste afstand tot de straat op minder dan 2,5 te staan en op slechts enkele meters van de huizen op nummer 2,4,6 en 8.

Wij verwijzen graag naar de voorgaande reacties.

6. Vanuit de parkeerverordening en ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over een parkeernorm van 1.9. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat er 6 parkeerplaatsen en hiermee de norm, op eigen erf worden behaald. Op de tekeningen is slechts ruimte ingetekend voor 4 voertuigen, wat betekent dat de gemeentelijke parkeernorm niet wordt behaald en de parkeerdruk bij de openbare weg gelegd wordt. Dit werkt misleidend. In de huidige situatie is het bebouwingslint 1 woning per lengte van het perceel tussen de Hogeweg en de Batinghe. De ingediende plannen stroken hier niet mee. Er komen dan op 2 percelen 2 woningen per lengte van het perceel. Dit verandert het nu open, ruime en groene beeld negatief. Zowel het aangezicht vanaf de Hogeweg en Batinghe, maar ook van bovenaf gezien.

Graag uw reactie op bovengenoemde punten 4, 5 en 6.

Wij verwijzen graag naar de voorgaande reacties.

7. En dan nog een laatste misschien wel belangrijkste punt: de waardedaling van het huis. Gezien alle punten hierboven zal het huis van indiener minder waard zijn bij verkoop.

Wij verwijzen graag naar de voorgaande reacties.

8. Woningbehoefte?

Woning behoefte: woonvisie gemeente 2022 - 2027 gericht op starters en ouderen. De geplande huizen zijn veel te duur voor de meeste starters. En dit type huis is niet gericht op ouderen/senioren. Graag uw reactie hierop.

Wij verwijzen graag naar de voorgaande reacties.

9. Privacy / Zichtlijnen?

Op de bezwaren van de omwonenden t.a.v. de vermindering van hun privacy wordt in de bouwplannen nauwelijks ingegaan. Er wordt een veel te optimistisch beeld geschetst van de negatieve invloed van uitzicht op het inwendige van meerdere omliggende woningen en hun tuinen en terrassen! Een en ander zal de waarde van omliggende woningen aanzienlijk doen dalen. Het ligt in de lijn der verwachting dat er schadevergoedingen van de gemeente / projectontwikkelaar zullen worden geëist.

Wij verwijzen graag naar de voorgaande reacties.

10. Stikstofbalans?

Kan de gemeente aangeven hoe de stikstofbalans eruit ziet? Deze vraag wordt mede gesteld vanwege recente uitspraken van rechters waarbij bouwprojecten worden stopgezet of niet mogen worden gestart door onbalans t.a.v. stikstof inkoop en uitstoot door het voorgenomen bouwproject aan de Hogeweg 13 / Batinghe. Ook op dit moment is deze zaak weer actueel nu er weer wordt nagedacht om voorgenomen bouwprojecten stop te zetten of niet uit te voeren.

Nogmaals, wij willen van u weten hoe de stikstofbalans er voor deze bouwplannen uit ziet en of u niet beter kunt wachten met toestemming voor de bouwactiviteiten tot de Raad van State hier een uitspraak over doet

De vergunning kan alleen worden verleend als wordt aangetoond dat de bouw en het gebruik van de woningen voldoet aan de eisen in de Wet natuurbescherming. Daarbij gaat het om de situatie zoals die geldt op het moment van vergunningverlening. Om dit aan te tonen worden berekeningen aangeleverd vanuit het wettelijk voorgeschreven systeem. De uitkomst hiervan is dat de vergunning kan worden uitgevoerd.

Zienswijze 5

In aanvulling op de vier zienswijzen in het voorgaande hebben een aantal omwonenden samen een zienswijze ingediend. Dit gaat om de vier indieners van de zienswijzen 1 tot en met 4 en een aantal andere omwonenden. In deze gezamenlijke zienswijze worden standpunten herhaald die in de andere vier zienswijzen vermeld zijn. Hierna volgt de zienswijze. Omdat op de punten in het voorgaande al is gereageerd, volstaan we met een reactie op de conclusie. Voor het overige wordt verwezen naar de reacties op de andere vier zienswijzen.

Straatbeeld Hogeweg en Batinghe verandert negatief

De bezwaren van de omwonenden t.a.v. het veranderende straatbeeld worden grotendeels terzijde geschoven. Slechts het verlagen van het maaiveld met ca. 1 m wordt in dit verband genoemd.

Men was en is tegen de voorgestelde veranderingen in het straatbeeld van de Hogeweg en Batinghe. Nu is het open, ruimtelijk en groen.

De rooilijn aan de achterkant van de boerderij liep gelijk met de huidige bebouwing van de Batinghe. In de ingediende plannen wordt duidelijk van deze rooilijn afgeweken. De nieuwe bebouwing (meer dan negen meter hoog) komt op de kortste afstand tot de straat op slechts iets meer dan 2 meter te staan en op enkele meters van de huizen op nummer 2,4,6 en 8.

Daarnaast is de aangezicht schets van de Batinghe te optimistisch. Plek waar vanuit wordt gekeken, is wanneer je met je rug tegen de Coop staat. Echter wanneer je voorde twee huizen staat is het aangezicht aanzienlijk anders. Dan zie je namelijk nog het huis van Hogeweg 12 en Hogeweg 13 achter de twee huizen, niet zo mooi open en groen als de tekening doet voorkomen.

Het verwijderen van een paar grote bomen, bebouwing op korte afstand van de straat hebben volgens het collectief een negatieve invloed op het straatbeeld.

Ook het beeld aan de kant van de Hogeweg verandert in negatieve zin. Men betreurt het dat er "gemakkelijk" wordt afgestapt van het beeldbepaalde karakter van een boerderijwoning met boeren erf.

Daarbij verandert het aangezicht vanaf de Hogeweg drastisch. Nu 1 huis per perceel zichtbaar, maar met de bouw van de woningen op Batinghe 7A en 7B is dubbele bebouwing het aangezicht, waar er nu achter deze huizen vooral groen zichtbaar is. Dit vindt men niet passend in het straatbeeld. Daarbij komt dat er wordt afgeweken van het huidige bebouwingslint. Nu één woning tussen Hogeweg en Batinghe, door bebouwing van de woningen Batinghe 7A en 7B is dit voor perceel Hogeweg 12 en Hogeweg 13, twee.

Parkeerdruk neemt toe

Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing gesproken over een parkeernorm van 1.9 per woning. Dat zijn twee auto's per woning. Echter wordt er bij de huizen op Batinghe 7A en 7B slechts 1 parkeerplaats ingetekend. Hierbij wordt de parkeernorm dus niet behaald en komt er meer parkeerdruk in de Batinghe, waar al weinig parkeerplaats is.

Zichtlijnen/privacy

Op bezwaren van de omwonenden t.a.v. de vermindering van hun privacy wordt in de bouwplannen nauwelijks ingegaan. Er wordt een veel te optimistisch beeld geschetst van de negatieve invloed van uitzicht op het inwendige van meerdere omliggende woningen en hun tuinen met terrassen.

Water

Er zal meer wateroverlast zijn door de planontwikkeling met toenemende verharding. Dit baart het collectief grote zorgen, gezien het feit dat er al meerdere malen wateroverlast heeft plaats gevonden aan de Hogeweg en Batinghe. De fietspaden en straten staan meerdere malen per jaar blank en ook in sommige huizen is het water omhoog gekomen. Daarbij komt dat de definitieve beoordeling van de beleidsmedewerker planvorming van het waterschap over de voorgenomen maatregelen door initiatiefnemers ontbreekt.

Planschadeovereenkomst

Te verwachten is dat er planschade door het collectief (meerdere adressen) zal worden ingediend, echter is nu niet duidelijk hoe hoog deze planschade op voorhand is en ook niet hoe de vaststelling van deze planschade zal gaan. Dit brengt dus onzekerheid, een risico met zich mee ten opzichte van het voorgenomen plan.

Al post ontvangen voor Batinghe 7A en 7B

Bij het onderwerp wordt melding gemaakt van de bouw van 3 woningen op het perceel Hogeweg 13 in Zuidlaren. In feite zou hier moeten staan : één woning aan de Hogeweg 13 en twee woningen aan de Batinghe met de nummers 7a en 7b. Op het adres Batinghe 7 is al verschillende malen post bezorgd bestemd voor Batinghe 7a en 7b! Ergens loopt men dus op de feiten vooruit.

Geen consistent beleid

In de samenvatting wordt gesteld dat op 15 oktober 2018 het college kennis heeft genomen van het initiatief voor de locatie Hogeweg 13 in Zuidlaren.

De historie gaat echter verder terug: In 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor de (in pandige) verbouwing van de boerderij. De gemeente was kennelijk voor het plan, want zij heeft de vergunning verleend. De omwonenden hadden ook geen bezwaar tegen het voorstel.

Om financieel / economische redenen komt initiatiefnemer eind 2017 met een nieuw plan: drie vrijstaande woningen waarvan er twee aan de Batinghe komen. De gemeente gaat samen met de initiatiefnemer in overleg met de omwonenden om hun reacties te peilen. De gemeente is voor het plan. De omwonenden hebben groot bezwaar tegen het plan. Dit is uitvoerig besproken op de participatie bijeenkomsten en ook schriftelijk medegedeeld. (het schrijven van het collectief d.d. 9 november 2018). Geconstateerd kan worden dat de gemeente geen consistent beleid voert in deze zaak. Het collectief is nog steeds tegen het plan!

In de samenvatting staat bovendien dat de initiatiefnemer reacties van omwonenden heeft meegewogen in zijn planvorming.

In de toelichting op het B&W- advies onder 2.1.2 worden de argumenten van omwonenden tegen de plannen op een rijtje gezet. In de nieuwe plannen wordt vrijwel niets van de 14 reacties teruggevonden. De initiatiefnemer heeft dus vrijwel niets meegewogen van de reacties en de gemeente gaat hier dus in mee.

Oorzaak brand Hogeweg 13

De boerderij is in de nacht van 28 augustus 2021 volledig afgebrand. Is er onderzoek gedaan naar de oorzaak van deze brand en zo ja, wat is de uitkomst van dit onderzoek?

Zo nee, wat was de reden om geen onderzoek in te stellen? En is de gemeente hiervan op de hoogte?

Schoongrondverklaring?

Door het onafhankelijke bureau AsmA BV is grondonderzoek verricht naar eventuele vervuiling van de grond op het perceel Hogeweg 13. Dit onderzoek is verricht in Januari 2019. De locatie is, op 2 deellooties na, reeds onderzocht door Sigma uit Emmen (Verkennd milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740, Hogeweg nr.13 te Zuidlaren, d.d. 5 juni 2015).

Uit het onderzoek van AsmA worden hieronder een aantal citaten weergegeven:

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese; de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden.

Op basis van het onderzoek kan niet worden uitgesloten dat zich ter plaatse van de ondergrondse olietank, de opslagplaats van bestrijdingsmiddelen en de opslagplaats van alifatische koolwaterstoffen evt. bodemverontreiniging bevindt. Geadviseerd wordt om bij de oud-eigenaar/vm. gebruikers na te gaan waar bovengenoemde deellooties waren gesitueerd. De ondergrondse dieselolietank kan middels terreinonderzoek met een metaaldetector of grondradar wellicht worden opgespoord. Indien de situering van de brandstoftank op de locatie op enig moment in de toekomst bekend wordt, wordt geadviseerd de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse alsnog te onderzoeken.

Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van de grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit veelal niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk; het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel overgeven.

Op basis van het onderhavige onderzoek kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de bodemkwaliteit van de niet onderzochte terreindelen, de bodemkwaliteit van niet bekende verdachte terreindelen, de bodemkwaliteit onder gebouwen en/of gesloten verharding, de bodemkwaliteit van niet verkende bodemlagen. Met nadruk: de bodemkwaliteit van de ondergrondse dieselolietank, de vm. opslag van bestrijdingsmiddelen en de vm. opslag van alifatische koolwaterstoffen, etc.

Op de website van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB) staat nog het volgende:

Kathodische bescherming (K.B).

Een ander aandachtspunt is de kathodische bescherming. Ondergrondse stalen tanks zijn meestal voorzien van een corrosie werende bekleding. Maar deze bescherming kan corrosie op termijn niet geheel voorkomen. Lekkage en daarmee bodemverontreiniging zijn hiervan het gevolg. Deze corrosie kan wei worden voorkomen door het aanbrengen van kathodische bescherming. De juiste werking van de kathodische bescherming moet ten minste eens per jaar worden gecontroleerd.

De vraag is of de ondergrondse stalen dieselolietank op het terrein Hogeweg 13 voorzien is geweest van kathodische bescherming.

Conclusie

De indieners zijn als collectief tegen de ontwerp omgevingsvergunning Hogeweg 13/Batinghe 7A en 7B, waarbij er 3 losse grote huizen worden gebouwd i.p.v. 1 bebouwing in de vorm van een woonboerderij.

Daarom verzoeken ze geen toestemming te verlenen voor deze vergunning en uw besluit te herzien.

Wij hebben het plan in ontwerp ter inzage gelegd omdat wij vonden dat sprake is van een goede ruimtelijk ordening. De zienswijzen geven geen aanleiding om hier anders over te denken. Wij zien nog steeds graag een goede invulling voor deze percelen. De weigering van een vergunning op ruimtelijke gronden ligt dan voor de hand als de plannen niet leiden tot een goede ruimtelijke ordening. Daar is in dit geval geen aanleiding toe.