

B i j l a g e n

- Update ecologisch onderzoek
- Geluidsberekening wegverkeerlawaaai
- Kaarten waterschap Noorderzijlvest
- Woningbouwprogrammaoverzicht
- Reactienota inspraak en overleg
- Nota zienswijzen en commentaar

Bijlage 1 Update ecologisch onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is het van belang te beoordelen of de geplande ontwikkelingen effecten zullen hebben op natuurwaarden. Relevante regelgeving op dit gebied betreft de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte. Om inzicht te krijgen in eventuele negatieve effecten op natuurwaarden is in 2004 door BügelHajema Adviseurs een natuurwaarden onderzoek uitgevoerd (Onderzoek Flora- en faunawet Niekerk Werklust). In 2009 is dit onderzoek door middel van een veldbezoek en een beknopt literatuuronderzoek geactualiseerd. De resultaten van de actualisatie worden in het navolgende weergegeven.

Terreinomstandigheden

De terreinomstandigheden van het plangebied zijn de laatste jaren nauwelijks veranderd. Het plangebied betreft nog steeds een grasland dat vrij extensief in gebruik is. In de directe omgeving hebben eveneens geen grote ontwikkelingen plaatsgevonden.



Plangebied vanuit het noorden (18 augustus 2009)

Wetgeving

Na het natuurwaardenonderzoek van 2004 is de wetgeving op het gebied van de natuurbescherming veranderd. Een belangrijke verandering is het van kracht worden van de AMvB artikel 75 Flora- en faunawet, waardoor voor licht beschermde soorten een vrijstelling van de verboden (artikel 8 tot en met 12) geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Soortenbescherming

Op basis van het veldbezoek (d.d. 18 augustus 2009) en de informatie van Het Natuurloket² (kilometerhok 219- 582, d.d. 17 augustus 2009) blijkt dat de natuurwaarden van het plangebied de laatste jaren niet zijn veranderd. De con-

INVENTARISATIE

² Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

clusies uit het Onderzoek Flora- en faunawet Niekerk Werklust (2004) met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten zijn nog steeds actueel. In het plangebied worden naast een aantal algemene en niet beschermde soorten, alleen enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde amfibieën en kleine zoogdieren en zwaarder beschermde vogels verwacht. Het daadwerkelijk tot broeden komen van vogels in het plangebied wordt gezien de terreinomstandigheden niet verwacht. Wel maakt het plangebied deel uit van het foerageergebied van vogels die in de directe omgeving tot broeden komen.

EFFECTEN De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Het is verboden nesten van vogels te vernietigen of te verstoren. Bouwactiviteiten in het broedseizoen kunnen broedende vogels in de tuinen rond het plangebied verstoren. Daarom zullen versturende werkzaamheden, zoals bouwrijp maken van het terrein, buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Gebiedsbescherming

INVENTARISATIE Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Leekstermeergebied, dat op ruim 5 km afstand van het plangebied ligt. Beschermde gebieden in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur liggen dichterbij. Op iets meer dan 1 km afstand van het plangebied liggen ten westen, ten zuiden en ten oosten van Niekerk enkele gebieden die onderdeel zijn van de Ecologische Hoofdstructuur.

EFFECTEN Gezien de huidige situatie en het beheer van het plangebied, de aard van de ontwikkelingen en de afstand tussen het plangebied en beschermde gebieden, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht.

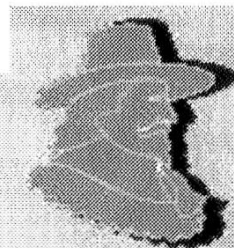
Conclusie

Als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan worden geen negatieve effecten in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht. Met betrekking tot de aanwezige natuurwaarden is het bestemmingsplan derhalve uitvoerbaar.

Bijlage 2 Geluidsberekening wegverkeerslawaai

Bepaling L_{den} ten gevolge van wegverkeer (SRM I Rmv 2006)

Naam : Plan Werklust
Adres of waarneempunt : Ommegang Niekerk



Wegvaknummer : 7 -Aldringastr./Smidshornerweg -20
Wegdektype : ZOAB 4/8-11/16
Weg (-nummer) : N980
van - naar : Zandumerweg naar: Mensumaweg
Gedeelte/straatnaam : Aldringastr./Smidshornerweg

Afstand horizontaal (d) : 150,0 m
Afstand schuin (r) : 150,00 m
Afstand tot kruispunt (a) : m
Afstand tot obstakel (a) : m

Coördinaten
 219464 x
 582211 y

Waarneemhoogte (h_w) : 1,5 m
Wegdek hoogte (h_{weg}) : m
Zichthoek in graden : 127
Bodemfactor (B) : 0,8
Objectfractie : 0,2

Jaartal basisgegevens : 2009
Jaartal prognose : 2019
Intensiteit basisgegevens : 3271
Groeipercentage : 4,00%
Intensiteit [mvtg/etmaal] : 4842
Daguurintensiteit : 7,88%
Avonduurintensiteit : 1,18%
Nachtuurintensiteit : 0,08%

Emissiegegevens dagperiode

	Verdeling [%]	Intensiteit (Q) [mvtg/u]	Snelheid (v) [km/u]	C_{wegdek} [dB]	Emissie [dB]
Lichte mvtg	93,6%	357,4	50	-3,7	68,61
Middelzware mvtg	5,0%	19,3	50	-4,6	61,68
Zware mvtg	0,6%	2,4	50	-4,6	55,59
Totaal	99,3%	379,1			69,59

Emissiegegevens avondperiode

	Verdeling [%]	Intensiteit (Q) [mvtg/u]	Snelheid (v) [km/u]	C_{wegdek} [dB]	Emissie [dB]
Lichte mvtg	92,7%	53,1	50	-3,7	60,33
Middelzware mvtg	2,0%	1,2	50	-4,6	49,52
Zware mvtg	0,3%	0,2	50	-4,6	44,03
Totaal	95,0%	54,4			60,77

Emissiegegevens nachtperiode

	Verdeling [%]	Intensiteit (Q) [mvtg/u]	Snelheid (v) [km/u]	C_{wegdek} [dB]	Emissie [dB]
Lichte mvtg	94,4%	3,7	50	-3,7	48,78
Middelzware mvtg	4,0%	0,2	50	-4,6	40,83
Zware mvtg	1,6%	0,1	50	-4,6	39,86
Totaal	100,0%	3,9			49,88

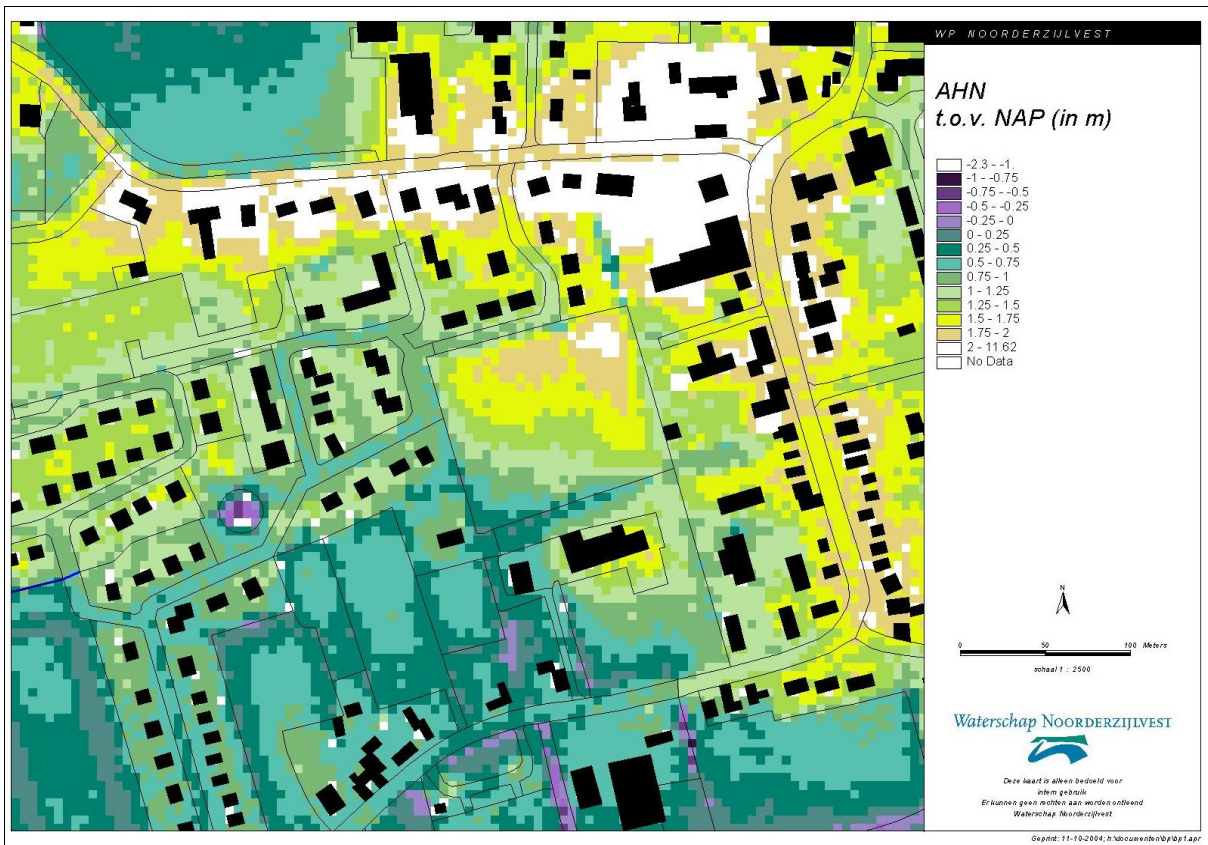
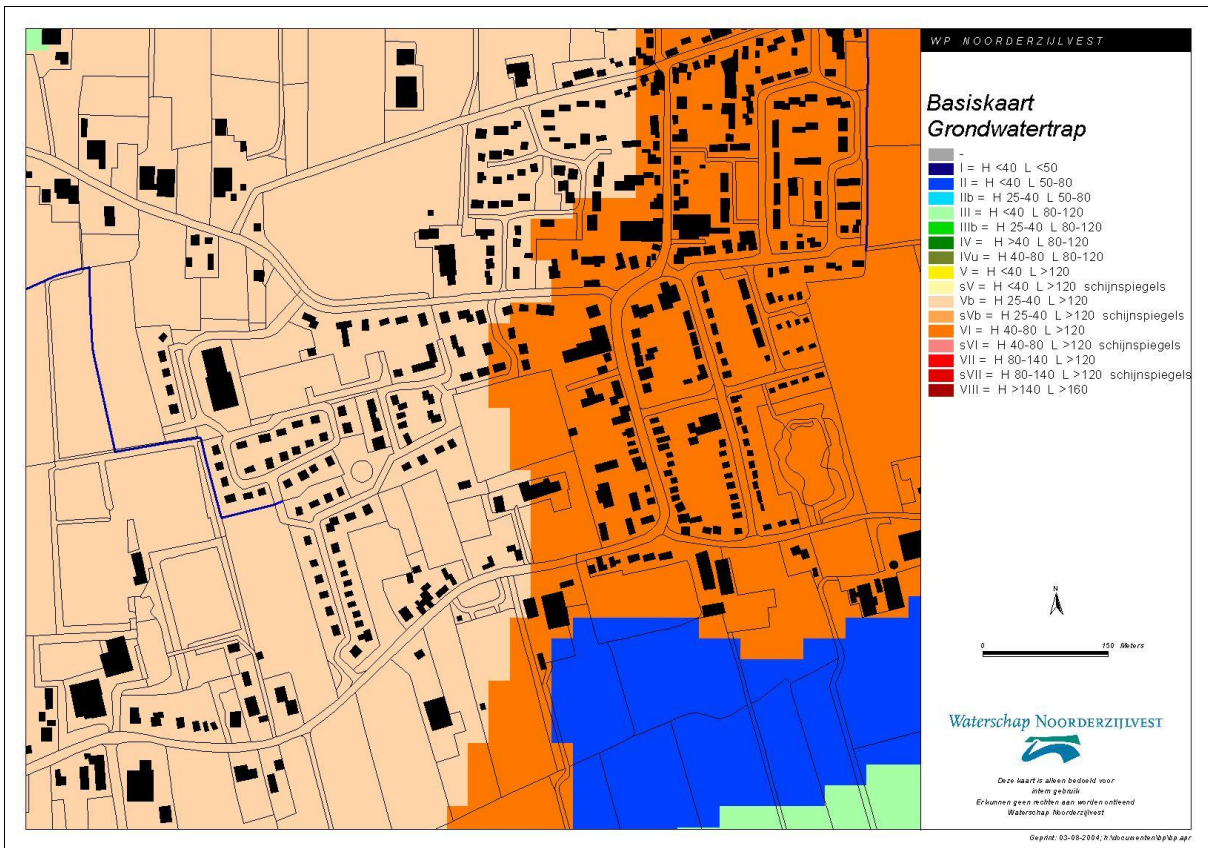
RESULTATEN

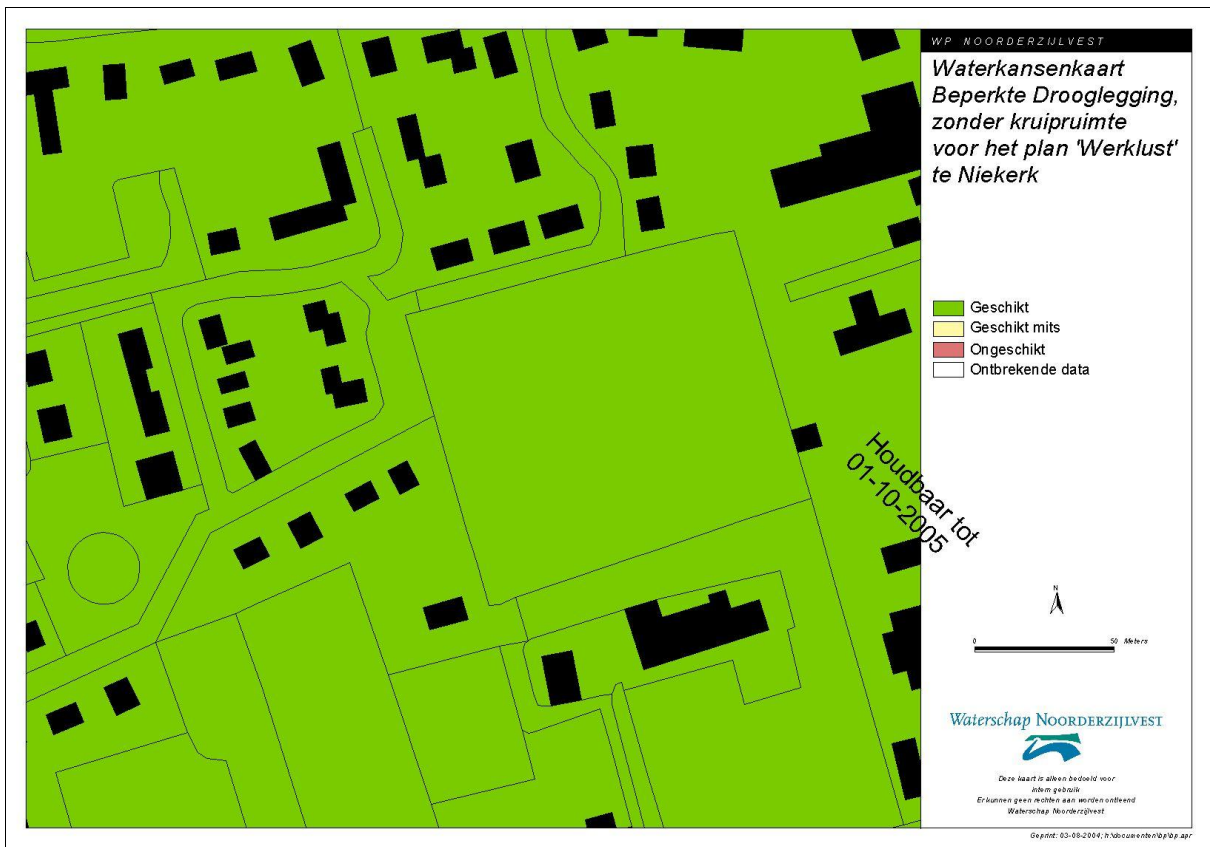
			Artikel 3.6 Rmv 2006 (art. 110G Wgh)		
$C_{obstakel}$	$D_{afstand}$	21,76		5	dB
$C_{kruispunt}$	D_{lucht}	0,91			
C_{optrek}	D_{bodem}	4,76	L_{Aeq} dagperiode	39,20	dB(A)
$C_{reflectie}$ 0,30	D_{meteo}	3,26	L_{Aeq} avondperiode	30,38	dB(A)
$C_{zichthoek}$			L_{Aeq} nachtperiode	19,49	dB(A)
C_{totaal} 0,30	D_{totaal}	30,69			

L_{den} excl. art. 110G 37,01 dB
 L_{den} incl. art. 110G 32,01 dB

L_{etmaal} incl. art. 110G 34,20 dB(A)

Bijlage 3 Kaarten waterschap Noorderzijlvest





Bijlage 4 Woningbouwprogrammaoverzicht

Planaanduiding	2006	2007	2008	totaal	2009	2010	2011	2012	2013	2014	totaal	Na 2014	totaal	Eigendom
Grootegast														
Caspar de Roblespark*		5	3	8	11	15	12	15	10	9	72	120	192	gemeente (capaciteit: 200)
Caspar de Roblespark - fase IV				0							0	25	25	gemeente
Woldhuysen/Kolonelsbos*	10	1	2	13							0	0	0	particulieren
Notoaris Tuun*		12		12							0		0	projectontwikkelaar
Parklaan (W&W) (1)				0		27	30				57		57	gemeente/corporatie
Molenberg*				0							0	4	4	particulier
Centrumplan				0		36					36		36	gemeente/projectontwikkelaar, W&W
Hoofdstraat 170				0	3						3		3	particulier
Lutjegast														
Holtrop*	7		2	9							0		0	particulieren
Vrijkomende terrein dorps huis				0		pm					0		0	stichtingsbestuur
Kornhorn														
Vrijkomende terreinen dorps huis/school				0		pm					0		0	stichtingsbestuur
Doezum														
Marinus II*	1	2	3	6	2	0	0				2		2	particulieren/proj.ontwikkelaar
Oldekerk/Niekerk														
Zanduma III*	1			1							0		0	particulieren
Locatie Werklust*				0	4						4		4	projectontwikkelaar
Locatie Smidshornerweg 29*		1		1	3						3		3	particulier
De Opstap		7		7							0		0	gemeente/woningbouwcorporatie
Kroonsfeld*		43	5	48	16	22	15	15	12	11	91		91	gemeente + contractafsprak (139)
Woon-zorgzone Niekerk (1)*						40					40		40	gemeente/corporatie
Locatie Bronda							10				10		10	particulier/projectontwikkelaar
Opende														
Topweer III*				0							0		0	particulieren
Drachtsterweg - U. Veenstra*	4			4							0		0	particulieren

Planaanduiding	2006	2007	2008	totaal	2009	2010	2011	2012	2013	2014	totaal	Na 2014	totaal	Eigendom
Drachtsterweg fase I*	2	1	1	4							0		0	particulieren
Drachtsterweg fase II*	11	3	6	20	8	4					12		12	particulieren/bouwers
Drachtsterweg fase III*				0	11	15	10				36		36	Gemeente (35 + 1 fase I)
Locatie Borger				0	3						3		3	particulier/projectontwikkelaar
Locatie Ijtsma				0	12						12		12	projectontwikkelaar
Sebaldeburen														
Kerkweg*	4	2	1	7							0		0	particulieren
Locatie Smeding							2				2		2	particulier
Algemeen														
Incidentele woningen	10	4	4	18	5	5	5	5	5	5	30	20	50	particulier
Totaal Woningbouwprogramma	50	81	27	158	78	164	84	35	27	25	413	169	582	2006 t/m 2008 = gerealiseerd en afgemeld
Sloop (-)		3	0	3	41						41	0	41	particulier/W&W
Totaal WB programma (excl. sloop)	50	78	27	155	37	164	84	35	27	25	372	169	541	2009-2018 (excl. Sloop)
Compensatie Zorgeenheden (-)						64					64	0	64	Parklaan (24) en Hoge Voetpad (40)
Totaal WB (excl. sloop)	50	78	27	155	37	100	84	35	27	25	308	169	477	2009-2018 (excl. Sloop)
Totaal WB (incl. sloop)					78	100	84	35	27	25	349	169	518	2009-2018 WB (incl. sloop)
Woningbouwcontingent POP 3					55	55	55	55	55	55	330	220	550	wb contingent (45 nieuwbouw + 10 sloop per jaar)

* plancapaciteit goedgekeurd
Grootegast, 01-09-2009

** Meijnamaheem
H. Klaassens, Ruimte

Bijlage 5 Reactienota inspraak en overleg

Reactienota inspraak en overleg

**naar aanleiding van het
voorontwerpbestemmingsplan
'Locatie Werklust te Niekerk'
(NL.IMRO.0015.BPNK10INBR1-VO01)**



December 2011

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Inspraakreacties	4
Inspraakreactie 1.....	4
Samenvatting inspraakreactie 1.....	4
Beantwoording inspraakreactie 1.....	4
Inspraakreactie 2.....	5
Samenvatting inspraakreactie 2.....	5
Beantwoording inspraakreactie 2.....	5
Inspraakreactie 3.....	5
Samenvatting inspraakreactie 3.....	6
Beantwoording inspraakreactie 3.....	6
Inspraakreactie 4.....	8
Beantwoording inspraakreactie 4.....	8
3. Overlegreacties.....	9
Overlegreactie 1.....	9
Samenvatting overlegreactie 1.....	9
Beantwoording overlegreactie 1.....	9
Overlegreactie 2.....	9
Samenvatting overlegreactie 2.....	9
Beantwoording overlegreactie 2.....	9
Overlegreactie 3.....	9
Samenvatting overlegreactie 3.....	9
Beantwoording overlegreactie 3.....	9
Bijlage	10

1. Inleiding

Voor u ligt de Reactienota inspraak en overleg naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan 'Locatie Werklust te Niekerk' (NL.IMRO.0015.BPNK10INBR1-VO01). Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een viertal vrijstaande woningen rond een gezamenlijk binnenerf mogelijk.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Locatie Werklust te Niekerk' heeft zes weken ter inzage gelegen met ingang van 10 november 2010 tot en met 21 december 2010. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties kenbaar te maken. Van deze terinzagelegging is voorafgaand openbare kennisgeving gedaan in de Streekkrant van 9 november 2010 en ook op de gemeentelijke website vanaf die datum. Tevens heeft er op maandag 22 november 2010 een informatie/inspraakbijeenkomst in de Rotonde te Niekerk plaatsgevonden. Het verslag van deze avond is bijgevoegd.

Gelijktijdig is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per e-mail op 5 november 2010 toegezonden aan de Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en Inspectie VROM (regio Noord).

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn vier inspraakreacties en drie overlegreacties ontvangen. Een overzicht van de gegevens van de indieners van de reacties zijn op de lijst die vertrouwelijk bij de stukken ter inzage ligt, vermeld. Uit oogpunt van de privacywetgeving wordt deze lijst niet publiekelijk bekend gemaakt. De inspraakreacties en overlegreacties liggen eveneens bij de stukken ter inzage.

Ten aanzien van de inspraakreacties kan over de ontvankelijkheid het volgende worden geconcludeerd:

Drie inspraakreacties zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk, één inspraakreactie is niet tijdig ingediend en derhalve niet-ontvankelijk.

2. Inspraakreacties

De inspraakreacties worden samengevat en vervolgens wordt de reactie van gemeentezijde geformuleerd. Hierin zal duidelijk worden gemaakt of de inspraakreactie al dan niet leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 1

Inspraakreactie 1 is ontvangen op 3 december 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting inspraakreactie 1

1.1

Bebouwing van de groene weide van locatie Werklust te Niekerk zal het woongenot, de privacy en het vrije uitzicht negatief beïnvloeden. Tevens zal de bebouwing leiden tot een toename van geluid-, milieu- en verkeersoverlast. Naar verwachting zal de waarde van de woning dalen.

1.2

De nokhoogte van de te realiseren woningen kan 10 meter bedragen. Doordat het perceel hoger gelegen is, zullen de woningen te ver boven de bestaande gebouwen/ woningen in de omgeving uitsteken. Het perceel zou moeten worden afgegraven.

1.3

De motivatie voor de bouw van een viertal woningen op het betreffende perceel wordt gemist. Er zijn in de gemeente Grootegast voldoende andere mogelijkheden om nieuwbouw te plegen.

1.4

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met ideeën van omwonenden. Onder andere de aangegeven kleurstelling is enkel op de boerderij aan de Smidshornerweg gebaseerd en niet op omliggende woningen aan de Ommegang.

Beantwoording inspraakreactie 1

1.1

In het vigerende bestemmingsplan 'Oldekerk – Niekerk' is het reeds mogelijk maximaal tien appartementen te realiseren op de huidige locatie, met een maximale bouwhoogte van 9 meter. In plaats van appartementen worden nu vier vrijstaande woningen gebouwd. Ten opzichte van de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan leiden de nieuwe ontwikkelingen niet tot extra overlast en is er zelfs sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Van waardedaling van de omliggende woningen zal geen sprake zijn. In het geval hier wel sprake van blijkt te zijn, kan beroep worden gedaan op de wettelijk vastgelegde regeling voor planschade.

1.2

Het perceel afgraven is financieel onhaalbaar en bovendien niet wenselijk. Toekomstige bewoners hebben baat bij een hogere en daarmee droge ligging van de woningen. Toekomstige kopers wordt het vrijgelaten om te kiezen voor een woning die voldoet aan de eigen wensen voor wat betreft de vorm en indeling. Om binnen dit concept voldoende speelruimte te creëren is in eerste instantie gekozen voor een maximale hoogte van 10 meter. Naar aanleiding van de inspraakavond en de diverse inspraakreacties zal de maximale bouwhoogte worden verlaagd naar maximaal 9 meter. Bovendien zal de maximale bouwhoogte zal worden gecompenseerd door een maximaal volume toe te voegen aan de planregels. De totale omvang van elke woning, inclusief bijgebouwen, zal maximaal 1000 m³ bedragen. Indien tot de maximale hoogte van 9 meter wordt gebouwd, betekent dit dat een woning beperkt zal moeten zijn in grondoppervlak. De vier nieuwe woningen met een maximale volume van 1000 m³ (inclusief bijgebouwen) zullen niet veel groter – eerder kleiner – zijn

dan menig andere woning in de naaste omgeving. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan gaat het maximale toegestane volume naar beneden. De oorspronkelijk geplande appartementen hebben een volume van meer dan 5000 m³. De huidige woningen, inclusief bijgebouwen kunnen in totaal maximaal 4000 m³ worden.

1.3

In het verleden zijn besluiten genomen over de boerderij aan de Smidshornerweg 9 te Niekerk en het achterliggende weiland. Er is gekozen om de boerderij te behouden, met name vanwege de sterke wens hiertoe van de dorpsbewoners. Om het behoud van de boerderij te kunnen financieren is ontwikkeling van het achterliggende weiland noodzakelijk.

Het gehele terrein van de boerderij inclusief de weilanden was aangekocht door een woningstichting en zou worden bebouwd met woningen, waarbij de boerderij zou worden gesloopt. Op uitdrukkelijk verzoek van de Stichting Dorpsbelangen om de boerderij te behouden is afgezien van het volbouwen van het gehele terrein en is de boerderij, inclusief de voorweide langs de Smidshornerweg, verkocht aan een particulier. De resterende grond ten noorden van de voormalige boerderij is door de gemeente van de woningstichting aangekocht. Dat heeft een flinke investering geveerd van de gemeente en deze investering dient te worden gecompenseerd. De grond kan worden verkocht aan de projectontwikkelaar die een bouwplan wil en kan realiseren. Deze extra toelichting op de ontstaansgeschiedenis van het plan zal worden toegevoegd aan de plantoelichting.

1.4

Om goed rekening te kunnen houden met de wensen en ideeën van de omwonenden, is een inspraakavond georganiseerd en bestaat de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Er is in de kleurstelling bewust gekozen voor het gebruik van aardetinten. Het is de bedoeling dat de nieuwe woningen en de bestaande boerderij goed bij elkaar zullen passen en elkaar ruimtelijk aanvullen.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

Inspraakreactie 2

Inspraakreactie 2 is ontvangen op 9 december 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting inspraakreactie 2

De bouw van de vier woningen zal plaatsvinden op een hoger gelegen perceel. De te realiseren woningen staan niet in verhouding tot de bestaande woningen in de directe omgeving van het hoger gelegen perceel. Er wordt gepleit voor het afgraven van het perceel.

Beantwoording inspraakreactie 2

De gemiddelde hoogte van het totale perceel lager is dan de aanleghoogte van de naastgelegen school. De vier nieuwe woningen met een maximale volume van 1000 m³ (inclusief bijgebouwen) en maximale bouwhoogte van 9 meter zijn niet veel groter – eerder kleiner – dan menig andere woning in de naaste omgeving. In verhouding tot de school en de boerderij zijn de volumes zelfs gering te noemen. Zie verder ook de beantwoording bij 1.2.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

Inspraakreactie 3

Inspraakreactie 3 is per fax ontvangen op 20 december 2010 en per post op 22 december 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting inspraakreactie 3

3.1

Het uitzicht en de privacy van omwonenden zal worden aangetast, onder andere door de hoogte en het volume van de woningen.

3.2

Er vindt ongewenste intensivering van de woon- en leefomgeving plaats. Het landelijke karakter verschuift naar een stedelijk karakter. Naar verwachting zal de waarde van de woning dalen.

3.3

Er bestaan twijfels over de afwatering en riolering van de woningen.

3.4

Er bestaan twijfels over het draagvlak voor het bestemmingsplan en over de noodzaak voor opwaardering van de groene weide.

3.5

Het plan is strijdig zijn met rijks- en provinciaal beleid. De basiskwaliteit van de ruimte wordt niet gewaarborgd of verhoogd. Binnen het provinciaal beleid is het mogelijk incidentele woningbouw toe te staan binnen dorpskernen, indien daarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. Daarvan is in dit geval geen sprake.

3.6

Het plan is niet geschikt voor levensloopbestendig bouwen.

3.7

Het is onduidelijk waarop de verwachting is gebaseerd dat er voldoende vraag is naar dit type woningen.

3.8

Er wordt niet voldaan aan parkeernormen en er is sprake van verkeersaantrekkende werking.

Beantwoording inspraakreactie 3

3.1

Zie beantwoording bij 1.2. Daarnaast zijn de bouwregels zodanig opgesteld dat rondom de vier woningen open ruimtes blijven, waardoor diverse doorkijken in het gebied gehandhaafd blijven.

3.2

Zie beantwoording bij 1.1. Daarnaast lijkt een appartementencomplex eerder van stedelijke aard, dan vier vrijstaande woningen. Er zal eerder sprake zijn van een verbetering in de ruimtelijke, landelijke kwaliteit, dan van een verslechtering.

3.3

De riolering zal aangesloten worden op de gemeentelijke leiding van de Ommegang. Deze heeft voldoende capaciteit om vier extra woningen te bedienen. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar een nieuw te maken vijver aan de westzijde van het gebied met een overloop richting de Smidshornerweg. Dit open water grenst aan de percelen van boerderij Werklust en de familie Van der Kamp. Beide partijen hebben aangegeven hier geen problemen mee te hebben.

3.4

Zie beantwoording bij 1.3.

3.5

Er heeft veelvuldig onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden op het perceel waarbij zoveel mogelijk aansluiting bij de omgeving is gezocht. In eerste instantie was het wenselijk een appartementencomplex te realiseren, bestaande uit twee gebouwen waarin in totaal tien woon-eenheden konden worden ondergebracht. Op dit moment is er een onherroepelijke mogelijkheid om het appartementencomplex op te richten ten behoeve van 10 wooneenheden. Met het nieuwe bestemmingsplan voor het betreffende perceel is er gezocht naar een vorm die acceptabel is ten opzichte van het complex dat er nu al kan, waarbij tegemoetgekomen wordt aan de veranderende vraag naar woningbouw. De basiskwaliteit van het gebied wordt is wel degelijk gewaarborgd en wordt ten opzichte van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan (appartementen) zelfs verhoogd. Bovendien blijkt uit de vooroverlegreacties van zowel rijk als provincie dat het plan niet strijdig is met het beleid van deze beide hogere overheden.

3.6

Juist deze woningen kunnen door de individuele eigenaren zeer levensloopbestendig gebouwd worden, aangezien de bouwregels zodanig zijn dat men de woning volledig in een laag zou kunnen bouwen.

3.7

In 2003 is gestart met het ontwikkelen van 'levensloopbestendige' appartementen op de locatie aan de Ommegang te Niekerk. De keuze voor dit type woningen was op voorspraak van de gemeente, maar werd ook duidelijk ingegeven door de woningmarkt van destijds. Helaas bleek achteraf dat het ontwerpproces parallel liep met de eerste tekenen van recessie in de woningmarkt. Op het moment van verlening van de bouwvergunning was er nog wel een latente vraag naar dit soort woningen maar de druk in de markt was volledig verdwenen (onderzoeken en ervaringen van makelaars bevestigden deze omslag). Na een periode van afwachten werd duidelijk dat het voorliggende plan voor tien appartementen verdeeld over twee 'schuur-vormige' blokken geen grote kans van slagen had.

De aannemer c.q. ontwikkelaar stelde voor om over te gaan tot een tiental grondgebonden woningen. Diverse stedenbouwkundige ontwerpen zijn de revue gepasseerd maar geen van allen sloten aan op de door de gemeente gewenste beeld van dit gebied. In vrijwel alle modellen kwam de openheid en transparantie in het gebied in het geding. Uiteindelijk leidde dit tot een drastisch, maar logische vermindering van het aantal woningen op het grondgebied.

Door de vier overgebleven woningen een sterke stedenbouwkundig en architectonische samenhang te geven, ontstaat midden op het terrein een zelfstandig wooncluster (erf). In plaats van op te gaan in de standaard verkaveling van de omliggende woonbuurt krijgt dit stukje Niekerk een eigen karakter en ontstaat er naast het boederij-erf en een onderwijs-erf nu ook een woon-erf. De kopers van de vier woningen krijgen weliswaar de beschikking over een zeer ruime kavel, maar mogen daar niet ongelimiteerd gebruik van maken. De ruimte rond het wooncluster moet zoveel mogelijk open blijven en mag dus niet worden bebouwd met bijgebouwen, schuttingen of hoge hagen.

Of deze invulling tegemoet komt aan de vraag uit de huidige woningmarkt is gezien de economische recessie waarin we al enige tijd verkeren onmogelijk te bepalen. Maar de ontwikkelaar heeft er alle vertrouwen in dat deze locatie met deze bouw mogelijkheden ten alle tijde – vroeg of laat – kan rekenen op belangstelling van potentiële kopers.

3.8

Ten opzichte van de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan zal de parkeerbehoefte en verkeersdruk eerder afnemen dan toenemen.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

Inspraakreactie 4

Inspraakreactie 4 is ontvangen op 22 december 2010, is daarmee niet tijdig ingediend en derhalve niet-ontvankelijk.

Beantwoording inspraakreactie 4

Daar de inspraakreactie niet binnen de vooraf kenbaar gemaakte termijn van zes weken is ingediend, is de inspraakreactie niet-ontvankelijk verklaard. De reactie zal niet worden meegenomen in het bestemmingsplan.

3. Overlegreacties

De overlegreacties worden samengevat en vervolgens wordt de reactie van gemeentezijde geformuleerd. Hierin zal duidelijk worden gemaakt of de overlegreactie al dan niet leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Overlegreactie 1

Overlegreactie 1 is ontvangen op 23 december 2010 en is ontvankelijk.

Samenvatting overlegreactie 1

Het plan geeft de betrokken diensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal en Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

Beantwoording overlegreactie 1

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie niet aangepast
--

Overlegreactie 2

Overlegreactie 2 is ontvangen op 6 januari 2011 en is ontvankelijk.

Samenvatting overlegreactie 2

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een passage gemist over de gemeentelijke ambities op het gebied van energiebesparing en de wijze waarop dit in het plan wordt gestimuleerd. Op dit punt voldoet het plan niet aan artikel 4.5 lid 2 van de verordening.

Beantwoording overlegreactie 2

De gemeente Grootegast heeft geen beleid vastgesteld ten aanzien van energiebesparing en/of stimulering van energiebesparing in nieuwe ruimtelijke plannen. De wettelijke normen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit ten aanzien van thermische isolatie, luchtdichtheid en energie-efficiëntie worden voldoende geacht om te waarborgen dat de op te richten woningen energiezuinig worden gebouwd.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie niet aangepast
--

Overlegreactie 3

Overlegreactie 3 is ontvangen op 20 januari 2011 en is ontvankelijk.

Samenvatting overlegreactie 3

Er wordt akkoord gegaan met het voorontwerpbestemmingsplan 'Locatie Werklust te Niekerk', daar de tien procent norm wordt gehanteerd binnen het plan.

Beantwoording overlegreactie 3

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie niet aangepast
--

Bijlage

Verslag van de inspraak-/informatieavond op 22 november 2010, om 19.30 uur in de Rotonde te Niekerk inzake het voorontwerp bestemmingsplan 'Locatie Werklust te Niekerk'.

Aanwezig:

Namens de gemeente:

de heer S. Smedes, wethouder/portefeuillehouder R.O.

de heer E. Sietzema, projectbureau sector Ruimte

mevrouw M. Boomsma, beleidsmedewerker R.O.

de heer H. van der Meer, beleidsmedewerker R.O.

Namens de initiatiefnemer:

de heer J. Kuipers, architect

de heer H. Radersma, projectontwikkelaar SHP

In de zaal:

25 belangstellenden

Opening

Wethouder Smedes opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen van harte welkom. De avond is georganiseerd om omwonenden en belangstellenden te informeren over de ontwikkelingen op het open perceel achter de boerderij op de Smidshornerweg 9 te Niekerk. Momenteel ligt het voorontwerpbestemmingsplan 'Locatie Werklust te Niekerk' ter inzage om het realiseren van vier woningen mogelijk te maken.

Voor de pauze geeft mevrouw Boomsma een toelichting op de inhoud van het bestemmingsplan en de te volgen procedure. De heer Kuipers, als architect betrokken bij de planontwikkeling, geeft een weergave van het ontwerp van het plan met de vier woningen en de totstandkoming ervan. Na de pauze is er de gelegenheid tot het stellen vragen en het maken van opmerkingen.

Voorontwerpbestemmingsplan

Mevrouw Boomsma licht aan de hand van een presentatie het voorontwerp bestemmingsplan 'Locatie Werklust te Niekerk' toe en gaat kort in op de te doorlopen procedure. Het voorontwerp bestemmingsplan ligt ter inzage tot en met 21 december 2010. Tot die tijd kunnen inspraakreacties worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Grootegast. Een printversie van de presentatie maakt onderdeel uit van dit verslag en is daarom als bijlage bijgevoegd.

Ontwerp van het plan

Aan de hand van enkele schetsen wordt door de heer Kuipers toegelicht welke plannen er voor het perceel achter de boerderij zijn geweest. In eerste instantie 10 appartementen met een behoorlijk volume. Hier is destijds al een planologische procedure voor doorlopen. Helaas bleek er onvoldoende vraag naar de appartementen. De plannen zijn aangepast en verschillende schetsen passeren de revue waaronder 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen. Uiteindelijk is ervoor gekozen om het plan met vier, zogenaamde weilandwoningen, verder uit te werken. De keus voor dit plan is mede ingegeven door het feit dat de openheid van het perceel en de zichtlijnen worden gerespecteerd. Het gehele perceel wordt ingedeeld in vier ongeveer gelijke kavels waarop binnen een aangegeven vlak een woning mag worden opgericht.

De bestemmingsvlakken voor het wonen mogen voor 50% vrij worden bebouwd binnen slechts enkele regels, zoals de bouwhoogte. Toekomstige kopers wordt het vrij gelaten om te kiezen voor een woning die voldoet aan de eigen wensen voor wat betreft de vorm en indeling. Om toch eenheid te creëren is ervoor gekozen om beeldkwaliteitseisen te stellen aan het uiterlijk van de woning zoals een zelfde kleur- en materiaal gebruik.

Pauze

Vragen en discussie

Vanuit de zaal worden verschillende vragen gesteld:

Vraag: Klopt het dat de bouwhoogte van de te realiseren woningen gesteld is op 10 meter hoogte?

Reactie van de heer Kuipers: het klopt dat de maximale hoogte 10 meter is, gemeten vanaf het hoger gelegen terrein. Wel zal er in het bestemmingsplan een beperking in het volume van de woningen worden opgenomen. Dat wil zeggen dat er ofwel een hoge en smalle woning gebouwd mag worden, ofwel een lage en bredere woning tot 50% van het bestemmingsvlak voor 'wonen'.

Vraag: Zijn er veel verschillende typen woningen mogelijk?

Reactie van de heer Kuipers: het klopt dat er veel diversiteit in de vorm van de woningen mogelijk is. Wel zijn er eisen aan het uiterlijk van de woning gesteld. Zo staan de materialen en kleuren vast, zodat de vier woningen toch één geheel vormen, ondanks de grote vrijheid in vormgeving. Het is onvoorspelbaar wat er op de kavels gebouwd zal worden, binnen de regels van het bestemmingsplan.

Vraag: Zal het perceel worden afgegraven zodat het perceel even hoog komt te liggen als de omliggende woningen?

Reactie van de heer Kuipers: de grond zal niet worden afgegraven. Naar alle waarschijnlijkheid is het afgraven wettelijk gezien al een probleem, maar los daarvan ziet de ontwikkelaar er het nut niet van in. Toekomstige bewoners hebben baat bij een hogere en daarmee droge ligging van de woningen.

Verschillende reacties vanuit de zaal: merendeel van de aanwezigen geeft aan dat zij het liefst zien dat er niets wordt gedaan met het huidige weiland.

Reactie van de heer Kuipers: het is financieel niet mogelijk om niets met het plangebied te doen. In het verleden zijn besluiten genomen over de boerderij aan de Smidshornerweg 9 te Niekerk en het achterliggende weiland. Er is gekozen om de boerderij te behouden, met name vanwege de sterke wens hiertoe van de dorpsbewoners. Om het behoud van de boerderij te kunnen financieren is ontwikkeling van het achterliggende weiland noodzakelijk.

Vraag: Hoe zal de afwatering worden geregeld, gezien de extra bebouwing? Komt er veel extra water naar de sloten?

Reactie van de heer Kuipers: voor wat betreft de afwatering is er overleg gevoerd met het Waterschap Noorderzijlvest. Ter compensatie van de extra bebouwing zal de voormalige paarden wasplaats worden hersteld. Het extra water zal in deze aan te leggen vijver worden opgevangen en afgevoerd. Daarnaast blijkt uit eigen ervaring dat de bestaande sloten momenteel vaak droog staan. Deze sloten zullen deels hun functie weer kunnen vervullen.

Vraag: Zullen de nieuwe woningen voorzien zijn van gescheiden watersystemen?

Reactie van de heer Kuipers: ja, de nieuwe woningen zullen worden voorzien van gescheiden watersystemen.

Vragen vanuit de zaal: zullen de bestaande woningen in de wijk ook een gescheiden watersysteem krijgen?

Reactie van de heer Sietzema: Indien er herstraat zal worden in de wijk of indien het riool wordt vervangen, dan zullen naar verwachting alle woningen een gescheiden watersysteem krijgen.

Vraag: Wat zullen de prijzen van de te verkopen kavels zijn?

Reactie van de heer Radersma: afhankelijk van de grootte van de kavel zal de prijs ongeveer 350.000 euro bedragen.

Reactie vanuit de zaal: De grote projecten Caspar de Roblespark en Kroonsfeld lopen niet goed. Waarom zou dit plan wel gaan lopen?

Antwoord van de heer Kuipers: de ontwikkelaar verwacht met de bijzonderheid van het plan dat er vraag zal zijn naar de woningen, anders was er uiteraard niet begonnen met het uitwerken van de plannen.

Reactie uit de zaal: wat voor belangstelling was er voor het eerste plan met de 10 appartementen?

Antwoord van de heer Sietzema: bij de planvorming was er belangstelling voor de appartementen. Echter toen het plan was uitgewerkt en de bouwvergunning was verleend, waren er geen kopers.

Het klopt overigens niet dat de plannen Caspar de Roblespark en Kroonsfeld niet goed lopen. In de afgelopen 15 jaar worden er constant tussen de 10 en 15 nieuwe woningen per jaar verkocht binnen de gemeente Grootegast. Dit aantal is niet gewijzigd. Doordat er twee nieuwe grote plannen volgebouwd

moeten worden, duurt het gewoon langer.

Vraag: Het voorgeschreven kleurgebruik is somber. Waarom worden er geen lichtere en vrolijkere kleuren toegestaan?

Reactie van de heer Kuipers: er is bewust gekozen voor het gebruik van aardetinten. Het is de bedoeling dat de nieuwe woningen en de bestaande boerderij goed bij elkaar zullen passen en elkaar ruimtelijk aanvullen. Persoonlijk wordt de heer Kuipers vrolijk en warm van de gekozen kleuren.

Vraag: Waarom mag de architect zoveel in dit nieuwe plan en mag de burger zo weinig in andere plannen?

Reactie van de heer Kuipers: er wordt in dit geval een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarin specifieke regels zijn opgenomen. Binnen deze regels moet de architect zijn werk doen. Het klopt dat er binnen dit bestemmingsplan veel vrijheid is voor een architect voor wat betreft de vorm van de op te richten woningen.

Reactie vanuit de zaal: Hoe wordt er in het ontwerp rekening gehouden met de burens?

Reactie van de heer Kuipers: Het bestemmingsplan is zo vormgegeven dat er slechts ruimte is gegeven voor stedenbouwkundig en ruimtelijk wenselijke vrijheden. Om goed rekening te kunnen houden met de wensen en ideeën van de omwonenden, is deze avond georganiseerd en bestaat de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.

Vraag: Klopt het dat er een paardenbak mag worden aangelegd?

Reactie van mevrouw Boomsma: een paardenbak is niet toegestaan binnen dit nieuwe bestemmingsplan.

Vraag: Hoe hoog mogen de hekwerken op het perceel worden gerealiseerd?

Reactie van mevrouw Boomsma: Aan de buitenste zijden van het perceel is een aanduiding opgenomen voor voorgevel. Aan de zijde van de voorgevels mogen erfafscheidingen tot 1 meter hoogte worden gerealiseerd. Aan de andere zijden mag tot 2 meter hoogte worden gerealiseerd, om zo in de privacy van de bewoners te kunnen voorzien.

Sluiting

Wethouder Smedes bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en aandacht en sluit de bijeenkomst.

Voor verslag:

H. van der Meer

Grootegast, 25 november 2010

Bijlage 6 Nota zienswijzen en commentaar

Nota zienswijzen & commentaar

naar aanleiding van het
ontwerpbestemmingsplan 'Locatie Werklust te Niekerk'
(NL.IMRO.0015.BPNK10INBR1-OW01)



mei 2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen.....	4
Zienswijze 1.....	4
Samenvatting zienswijze	4
Beantwoording zienswijze.....	4
Zienswijze 2.....	4
Samenvatting zienswijze	4
Beantwoording zienswijze.....	4
Zienswijze 3.....	5
Samenvatting zienswijze	5
Beantwoording zienswijze.....	5
Zienswijze 4.....	6
Samenvatting zienswijze	6
Beantwoording zienswijze.....	7

1. Inleiding

Voor u ligt de nota Zienswijzen & commentaar naar aanleiding van het ontwerp "Bestemmingsplan 'locatie Werklust te Niekerk" (NL.IMRO.0015.BPNK10INBR1-OW01). Het ontwerpplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 februari 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, zowel in analoge als in digitale versie. Hiermee eindigde de tervisielegging op 3 april 2012. Van deze tervisielegging is voorafgaand openbare kennisgeving gedaan in de Streekkrant van 21 februari 2012, de Staatscourant van 21 februari 2012 en ook op de gemeentelijke website vanaf die datum.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen betreffende het voornemen bij de raad is gebruik gemaakt door vier indieners. De zienswijzen met de gegevens van de indieners ligt vertrouwelijk bij de stukken ter inzage. Uit oogpunt van de privacywetgeving worden de gegevens van de indieners niet publiekelijk bekend gemaakt.

Ten aanzien van de zienswijzen kan over de ontvankelijkheid het volgende overwogen worden: drie zienswijzen zijn niet correct aan de Raad geadresseerd, maar dat hoeft de ontvankelijkheid niet in de weg te staan. Voorzover anders geadresseerd, wordt dit doorgestuurd aan de gemeenteraad ter behandeling.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.
--

2. Zienswijzen

In deze paragraaf worden de zienswijzen behandeld. Eerst worden de zienswijzen samengevat en vervolgens wordt de reactie van gemeentezijde geformuleerd. Hierin zal duidelijk worden gemaakt of de zienswijze al dan niet leidt tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Zienswijze 1

Zienswijze 1 is per post ontvangen op 7 maart 2012 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de bouw van de vier woningen en de maximale hoogte van 9 meter, vanwege invloed op woongenot, privacy en vrij uitzicht. Bebouwing zou leiden tot een toename van geluid-, milieu- en verkeersoverlast en zou gevolgen hebben voor de waarde van de woning. Er zou ten onrechte worden verwezen naar de reeds bestaande planologische bouwmogelijkheden, te weten een tiental appartementen, in plaats van te vergelijken met de huidige feitelijke situatie, namelijk een nog onbebouwd perceel.

Beantwoording zienswijze

Bij vergelijking van de bestaande en de beoogde situatie wordt gekeken naar de planologische mogelijkheden. In de bestaande situatie is de bouw van een woongebouw van maximaal 9 meter met tien appartementen mogelijk. Hoewel de locatie momenteel niet bebouwd is, moet bij de vergelijking toch worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden op de locatie.

Terecht wordt daarom de beoogde situatie waarin vier woningen worden mogelijk gemaakt vergeleken met situatie waarin een woongebouw mogelijk is. Op basis van deze vergelijking is geen sprake van onevenredig nadeel als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Bovendien blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van geluid-, milieu- en verkeersaspecten.

Als de indiener van mening is dat de ontwikkeling van invloed is op de waarde van de woning, dan kan er een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend binnen vijf jaar ná het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Overigens kan *eenieder* binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Het is niet een vereiste om tijdens de bestemmingsplanprocedure een zienswijze in te dienen of beroep aan te tekenen om in aanmerking te komen voor eventuele tegemoetkoming in planschade.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast

Zienswijze 2

Zienswijze 2 is per post ontvangen op 23 maart 2012 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

2.1

Het is onduidelijk hoeveel toename van verhard oppervlak er is en of de hoeveelheid te compenseren oppervlaktewater voldoende wordt afgedekt met het graven van een vijver.

2.2

Verder wordt geadviseerd om gebruik te maken van duurzame materialen en dit in het plan op te nemen.

Beantwoording zienswijze

2.1

De vier woningen hebben ieder een maximaal vloeroppervlak van 170 m², waardoor de verharding ten behoeve van de woningen maximaal 680 m² toeneemt. De verharding ten behoeve van verkeer en verblijf bedraagt maximaal circa 380 m². Het verhard oppervlak neemt daarom met maximaal 1060 m² toe. Het uitgangspunt van het waterschap is dat 10% aan wateroppervlak moet worden teruggebracht. Dit betekent dat het nieuwe wateroppervlak in het plangebied 106 m² moet bedragen. Het nieuwe wateroppervlak in het

plangebied bedraagt meer dan 300 m² en kan daarom voldoende voorzien in de compensatie van de toename van het verharde oppervlak. Deze tekst wordt als aanvulling in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

2.2

Waar mogelijk wordt bij de uitvoering van de ontwikkeling gebruik gemaakt van duurzame materialen. Deze tekst wordt als aanvulling in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast

Zienswijze 3

Zienswijze 3 is per e-mail ontvangen op 1 april 2012 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

3.1

De situering van de woningen naar het midden van het terrein is ongunstig voor het uitzicht.

3.2

Verder is de bouwhoogte van 9 meter bezwaarlijk, omdat omliggende woningen maximaal 7,50 meter mogen zijn.

3.3

Ook het hoge terrein, de vrije keuze in het model woning (hoog/laag, groot/klein bouwoppervlak) en de mogelijkheid om schuttingen van 2 meter te mogen plaatsen stuiten op bezwaar. Dit geeft een massaal beeld en de vrije zichtlijnen zijn dan weg. De plannen hebben gevolgen voor de waarde van de woning.

3.4

Verder graag aandacht voor het afwateren van hemelwater, omdat hier nu al vaak problemen mee zijn.

3.5

Er wordt gevraagd wat er met het perceel tussen Smidshornerweg 9 en 11 gebeurt.

3.6

Er wordt verzocht om in de vijver die wordt gerealiseerd een steile wand aan de noordkant aan te leggen ten behoeve van zwaluwen en ijsvogels en gevraagd of dit terrein over te nemen is door de drie bewoners.

Beantwoording zienswijze

3.1

Twee belangrijk uitgangspunten bij de planontwikkeling zijn het behoud van de bestaande zichtlijnen (noord-zuid) en het onbebouwd houden van de terreinen buiten de bouwblokken. De zichtlijnen blijven behouden door de ruime afstand tussen de vier bouwblokken en de verplichting om deze gronden onbebouwd te houden. De bouwblokken van de vier woningen zijn op ruime afstand van de bestaande woningen geprojecteerd, terwijl het bouwblok van het woongebouw, dat nu planologisch mogelijk is, direct aansluit op de bestaande woonpercelen. Door de grotere afstand tot bestaande bebouwing en de afstand tussen de vier bouwblokken wordt rekening gehouden met zichtlijnen en uitzicht.

3.2

In het bestemmingsplan "Oldekerk-Niekerk" (vastgesteld op 10 oktober 2006) is vastgelegd dat de bouwhoogte van woningen in de omgeving van het plangebied 9 meter, en in sommige gevallen 11 meter, mag bedragen. De bouwhoogte die is toegestaan in het plangebied is verlaagd van 10 meter naar 9 meter. De maximale bouwhoogte van 9 meter sluit daarmee aan bij de bouwhoogte die in de omgeving is toegestaan. Het vastleggen van een maximale bouwhoogte wil niet zeggen dat de woningen 9 meter hoog worden. Een lagere bouwhoogte past immers ook binnen het bestemmingsplan.

3.3

De regels van het bestemmingsplan zijn zo opgesteld dat er één bouwvolume is toegestaan die kan variëren in hoogte en bouwoppervlak. De woningen zullen echter altijd binnen het bouwblok moeten staan met de

voorgevel in de aangegeven gevellijn. Ook terrein- en erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog mogen alleen binnen het bouwblok worden geplaatst. De vier woonpercelen worden hierdoor geclusterd op het terrein, terwijl de zichtlijnen behouden blijven door de afstand tussen de woonpercelen.

Als de indiener van mening is dat de ontwikkeling van invloed is op de waarde van de woning, dan kan er een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend binnen 5 jaar ná het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording van zienswijze 1.

3.4

De riolering zal aangesloten worden op de gemeentelijke leiding van de Ommegang. Deze heeft voldoende capaciteit om vier extra woningen te bedienen. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar een nieuw te maken vijver aan de westzijde van het gebied met een overloop richting de Smidshornerweg. Dit open water grenst aan de percelen van boerderij Werklust en de familie Van der Kamp. Beide partijen hebben aangegeven hier geen problemen mee te hebben.

3.5

Dit perceel ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Locatie Werklust'. Het perceel valt binnen het vigerende bestemmingsplan Oldekerk – Niekerk.

3.6

De invulling van de berm van de vijver is aan de eigenaar/ ontwikkelaar van de gronden. Of de vijver door meerdere bewoners kan worden aangekocht is een privaatrechtelijke zaak en valt buiten de werking van dit bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast

Zienswijze 4

Zienswijze 4 is per fax en per e-mail ontvangen op 30 maart 2012 en per post ontvangen op 3 april 2012 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

4.1

Er kan niet aan de voorwaarde voldaan worden dat de ruimten tussen de bouwblokken onbebouwd blijven, terwijl dit wel een voorwaarde is voor planologische medewerking aan de ontwikkeling.

4.2

De aantasting van het uitzicht en het daarmee samenhangende woongenot is groter ten opzichte van de bouw van een appartementencomplex, omdat deze beperkt bleef tot de westelijke helft van locatie Werklust.

4.3

De woningen zullen het uitzicht nog meer verstoren doordat deze 1 tot 1,5 m hoger worden gebouwd dan woningen in de omgeving. Er wordt niet gemotiveerd waarom afgraven (veel) geld kost. Het belang van ruimtelijke kwaliteit zou dan ook zwaarder moeten wegen.

4.4

Er wordt geen toelichting gegeven over de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling. Er wordt aangegeven dat er geen sprake kan zijn van een noodzaak om het terrein te bebouwen en zo het behoud van de boerderij aan de Smidshornerweg 9 te Niekerk te financieren, omdat de boerderij al in particuliere handen is.

4.5

In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de bouwhoogte 10 meter mag zijn, terwijl in de Nota van Inspraak en Overleg is aangegeven dat de bouwhoogte beperkt wordt tot 9 meter. De hoogte van 9 meter zal, in combinatie met de hoge ligging van het maaiveld, leiden tot aantasting van de privacy en verminderde dag- en zonlichttoetreding. De beperking van de bouwhoogte kan er toe leiden dat er meer in de breedte wordt gebouwd, waardoor het uitzicht meer wordt beperkt. De huidige (mooie) situatie met landelijke uitstraling moet worden afgewogen tegen de beoogde situatie en niet tegen de oude planologische situatie, omdat het appartementencomplex nimmer is gerealiseerd en ten onrechte als zodanig is bestemd.

4.6

De vijver die wordt aangelegd zal gevaar opleveren voor de kinderen in de buurt.

4.7

Er is geen onderzoek verricht naar de behoefte aan de geplande woningen, dit is in strijd met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en met artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. De verwachting dat er belangstelling komt van potentiële kopers is onvoldoende basis voor het maken van een bestemmingsplan, omdat er binnen de planperiode zicht moet zijn op het realiseren van de bestemming.

4.8

Er is geen inzicht geboden in de financiële haalbaarheid van het project en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het is, vanwege krimp en economische crisis, aannemelijk dat deze (dure) objecten niet binnen de planperiode worden verkocht.

4.9

Het "rapport Ruimtelijke randvoorwaarden woonbebouwing tussen Ommegang en Smidshornerweg" en het 'ecologisch onderzoek' uit 2004 liggen niet bij de stukken ter inzage. Dit betekent dat gehandeld is in strijd met artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht.

4.10

Het ecologisch onderzoek van drie jaar oud is te oud om nog ten grondslag te leggen aan het bestemmingsplan.

4.11

Er wordt verzocht om het bestemmingsplan niet vast te stellen, omdat er in de wijk geen draagvlak voor is. Verder wordt verzocht om het terrein 1 tot 1,5 meter af te graven. Om een juridische strijd te voorkomen, wordt gevraagd om het plan aan te passen zodat er meer recht wordt gedaan aan de belangen van de buurt. Er bestaat het idee dat met het plan vooral het financiële belang van de projectontwikkelaar is gemoeid.

Beantwoording zienswijze

4.1

Er kan alleen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' gebouwd worden, ook vergunningsvrij. Het is dus niet mogelijk om binnen de bestemming 'Groen' bouwwerken te plaatsen, ook niet vergunningsvrij.

4.2

Ten opzichte van de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan leiden de nieuwe ontwikkelingen niet tot extra overlast en is er zelfs sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Van waardedaling van de omliggende woningen zal geen sprake zijn. In het geval hier wel sprake van blijkt te zijn, kan beroep worden gedaan op de wettelijk vastgelegde regeling voor planschade. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan gaat het maximale toegestane volume naar beneden. De oorspronkelijk geplande appartementen hebben een volume van meer dan 5000 m³. De huidige woningen, inclusief bijgebouwen kunnen in totaal maximaal 4000 m³ worden.

4.3

Naast het feit dat afgraven zeer kostbaar zou zijn, is het ook vanuit ruimtelijk perspectief niet wenselijk om het perceel af te graven. Het is een natuurlijke verhoging in het landschap met een hoge cultuurhistorische waarde. Vandaar ook dat afgraven geen optie is.

4.4

De boerderij is weliswaar reeds in particulier bezit, maar de resterende grond is nog steeds in bezit van de gemeente. In het verleden zijn besluiten genomen over de boerderij aan de Smidshornerweg 9 te Niekerk en het achterliggende weiland. Er is gekozen om de boerderij te behouden, met name vanwege de sterke wens hiertoe van de dorpsbewoners. Om het behoud van de boerderij te kunnen financieren is ontwikkeling van het achterliggende weiland noodzakelijk.

Het gehele terrein van de boerderij inclusief de weilanden was aangekocht door een woningstichting en zou worden bebouwd met woningen, waarbij de boerderij zou worden gesloopt. Op uitdrukkelijk verzoek van de Stichting Dorpsbelangen om de boerderij te behouden is afgezien van het volbouwen van het gehele terrein en is de boerderij, inclusief de voorweide langs de Smidshornerweg, verkocht aan een particulier. De resterende grond ten noorden van de voormalige boerderij is door de gemeente van de woningstichting aangekocht. Dat heeft een flinke investering (ruim € 300.000) gevegd van de gemeente en deze investering

dient te worden gecompenseerd. De grond kan worden verkocht aan de projectontwikkelaar die een bouwplan wil en kan realiseren.

4.5

Per abuis staat in de toelichting nog steeds 10 meter aangegeven. Dit zal natuurlijk worden aangepast. Zie verder de beantwoording van zienswijze 1.

4.6

De waterpartij ligt na aanleg volledig omsloten door privéterrein en zal dus geen gevaar opleveren voor spelende kinderen op openbaar terrein.

4.7

Door de projectontwikkelaar is aangegeven dat zij voldoende markt zien voor de vier woningen. Het risico hiervan ligt bij de ontwikkelaar. Richting de gemeente is voldoende aannemelijk gemaakt dat de woningen kunnen worden gerealiseerd. Wanneer blijkt dat er geen markt is voor de woningen dan heeft dit ook geen directe ruimtelijke consequenties, aangezien het bestemmingsplan voor dit specifieke bouwplan is geschreven en er geen andere bouwactiviteiten mogelijk zijn.

4.8

Zie beantwoording bij 4.7.

4.9

De genoemde stukken zijn desgewenst in te zien op het gemeentehuis.

4.10

De houdbaarheid van het ecologisch onderzoek is vijf jaar.

4.11

Bij de ontwikkeling van het perceel is vooral het financiële belang van de gemeente gemeoid, aangezien de gemeente fors heeft geïnvesteerd in de aankoop van het perceel. Vandaar ook dat de gemeente graag het plan ziet gerealiseerd. Afgraven van het veld is vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch perspectief niet wenselijk.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast
--