



gemeente
Weststellingwerf

Zienswijzennota

Ontwerp wijzigingsplan Hooltpad Zuid Oosterstreek

Kenmerk 2013-008032/in
14 maart 2013

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Status zienswijzennota	4
1.2	Procedure	4
1.3	Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid	4
2	Zienswijzen: samenvatting en reactie	5
3	Conclusie	8

1 Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

In de voorliggende zienswijzennota worden de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen tegen het ontwerp wijzigingsplan "Hooltpad Zuid Oosterstreek". Deze zienswijzennota behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders om het wijzigingsplan vast te stellen.

Deze nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure en geeft een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de ontvankelijkheid daarvan. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In hoofdstuk 3 wordt de zienswijzennota afgerond met een weergave van de algemene conclusie ten aanzien van de zienswijzen.

1.2 Procedure

Vanaf donderdag 30 augustus 2012 tot en met woensdag 10 oktober 2012 lag het ontwerp wijzigingsplan ter inzage in het Publiekscentrum van het gemeentehuis, Griffioenpark 1 te Wolvega. Ook zijn de stukken ter beschikking gesteld op www.weststellingwerf.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van ter inzage legging kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze naar voren brengen. Na de zienswijzenronde moet het college van burgemeester en wethouders besluiten over vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. De vaststelling van het wijzigingsplan wordt bekendgemaakt in de Stellingwerf, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De indieners van een zienswijze worden over het definitieve besluit schriftelijk geïnformeerd, waarbij ook deze zienswijzennota wordt toegezonden.

1.3 Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingediend, ontvangen op 10 oktober 2012. De zienswijze is ingediend binnen de gestelde termijn en is daarom ontvankelijk.

Als gevolg van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in deze nota naam, adres en woonplaats van de indiener van de zienswijze achterwege gelaten. De indiener wordt in het vervolg van deze nota aangeduid als "reclamant".

2 Zienswijzen: samenvatting en reactie

In dit hoofdstuk is de zienswijze per onderdeel samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Hierbij is de gemeentelijke reactie steeds cursief afgedrukt.

1. Landschappelijk inpassing is niet goed mogelijk zonder schade toe te brengen

Reclamant stelt dat een landschappelijke inpassing niet goed mogelijk is zonder dat daarbij schade wordt toegebracht aan waarden op het gebied van natuur, archeologie, cultuurhistorie en beschermde planten en dieren in de aanwezige bossingel.

Reactie

Uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat wij onderzoek hebben gedaan naar de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van een bestemmingswijziging binnen de begrenzing van het plangebied. De uitkomst van dit onderzoek is dat sprake is van een haalbaar en aanvaardbaar plan. Het is haalbaar in die zin dat met het plan wordt voldaan aan de wetgeving die van toepassing is op de door reclamant aangehaalde aspecten. Ook voldoet het wijzigingsplan aan de voorwaarden voor wijziging zoals die door de gemeenteraad (de vertegenwoordigers van de bevolking in deze gemeente) zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Oosterstreek. Het plan mag daarom ook aanvaardbaar worden geacht.

De opzet en inrichting van het woongebied is niet alleen gericht op het fysiek behoud van de boomsingel, maar houdt ook rekening met de dieren die in de singel leven, door geluid en licht zoveel mogelijk op afstand te houden. Geluid en licht zullen vooral geproduceerd worden op de aan te leggen straat (auto's, lantaarnpalen). Die straat komt niet direct naast de singel te liggen, maar is daarvan gescheiden door diverse woonpercelen.

2. Gefaseerde bouw zorgt voor overlast

Het gefaseerd bouwen van twaalf woningen zorgt voor een langdurige overlast als gevolg van geluid en ook bouwverkeer. Dit levert gevaarlijke situaties op.

Reactie

Het wijzigingsplan zelf kan geen regels bevatten die zijn gericht op het beperken van mogelijke overlast door de bouw en het daarmee verband houdende verkeer. Het is voor ons ook niet mogelijk om te garanderen dat er bij het uitvoeren van de werkzaamheden geen overlast voor omwonenden zal optreden. De partijen die het gebied in eerste instantie bouwrijp gaan maken, zullen zich uiteraard inspannen om de overlast zoveel mogelijk te beperken. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt dan bij die betreffende partij en zijn opdrachtgever (de ontwikkelende partij/grondeigenaar). Wanneer later ook woningen worden gebouwd, geldt uiteraard ook dat de betreffende aannemer dan zoveel mogelijk rekening dient te houden met de belangen van omwonenden.

De gemeente zal overigens aangeven dat het bouwverkeer vanaf de Oosterstreek naar het plangebied moet rijden. Dit betekent dat het uit noordelijke richting komt en dan ter hoogte van Schoolstraat 14 afslaat richting het Hooltpad. Dit bouwverkeer zal daardoor niet voor de woning van reclamant langs rijden.

3. Het plan zorgt voor belemmering van woongenot en aantasting van privacy

Reactie

Na inwerkingtreding van het wijzigingsplan kan een woonstraat met in totaal twaalf woningen worden ingericht op het weiland achter het woonperceel van reclamant. Het is mogelijk dat de privacy daardoor afneemt, maar dit is nog geen zekerheid. Een en ander hangt vooral ook af hoe de inrichting van bijvoorbeeld de erfafscheidingen zal zijn en hoe ramen en dakkapellen en dergelijke worden gesitueerd. Omdat reclamant geen nadere omschrijving geeft van wat hij onder het woongenot verstaat, is het lastig om te bepalen of het woongenot vermindert door realisatie van de woonbuurt. Veel mensen vinden een vrij uitzicht bijvoorbeeld een meerwaarde voor hun woonbeleving en het is in dit geval natuurlijk duidelijk dat het uitzicht belemmerd gaat worden. Vrij uitzicht is echter geen "recht", zeker niet voor bewoners in een stad of dorp. Men kan daar verwachten dat er ooit een uitbreiding

nodig is die inbreuk maakt op het uitzicht. In dit geval was het betreffende weiland ook jaren geleden al "gereserveerd" voor woningbouw. De gemeenteraad nam in 2008 in het bestemmingsplan voor Oosterstreek een wijzigingsbevoegdheid op. Burgemeester en wethouders kregen daarmee van de gemeenteraad toestemming om met inachtneming van enkele voorwaarden de bestemming "Agrarisch" te wijzigen naar een bestemming "Woongebied". Met het voorliggende wijzigingsplan maakt het college nu gebruik van de destijds aan hen verstrekte bevoegdheid.

4. De hoeveelheid verkeer op het Stienpad neemt toe

Reactie

De hoeveelheid verkeer die wordt gegenereerd door twaalf woningen zal erg meevallen. Wij verwachten niet dat dit tot een merkbaar nadeliger verkeerssituatie zal leiden op het Stienpad. Daarbij is het waarschijnlijk dat de meeste automobilisten de "noordelijke route" vanaf de Schoolstraat zullen nemen omdat de meeste nieuwe bewoners vanuit het noorden vanaf de Oosterstreek (de hoofdroute richting Noordwolde en Boijl) terug naar hun woning zullen rijden. Dus ter hoogte van Schoolstraat 14 rijdt men dan in noordoostelijke richting verder naar het Hooltpad. Aan die route staat de woning van reclamant niet.

5. Er zal waardevermindering van de eigen woning optreden

Reactie

Als waardevermindering optreedt als gevolg van een planologische maatregel, wordt dat planschade genoemd. Een wijzigingsplan is een planologische maatregel die in beginsel planschade kan veroorzaken. Of er daadwerkelijk sprake zal zijn van planschade die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt is op dit moment niet te zeggen. Tegenwoordig geldt dat lichte vormen van planschade niet meer worden vergoed, omdat in de wet is vastgelegd dat planschades tot 2% beschouwd worden als normaal maatschappelijk risico. Ofwel, iedereen kan te maken krijgen met enige verslechtering van zijn woonsituatie. Als de planschade uitstijgt boven de 2%, wordt het meerdere wel vergoed.

Het is mogelijk om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen vanaf het moment dat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden. Vanaf die datum heeft u voor het indienen van een dergelijk verzoek nog vijf jaar de tijd. Een wijzigingsplan wordt onherroepelijk daags na het ongebruikt verstrijken van de beroepstermijn (de start van die termijn wordt door ons aangekondigd) of, indien een beroepschrift is ingediend, nadat op dat beroep is besloten.

6. Er is geen woningnood in Oosterstreek

Volgens reclamant is het woningaanbod in het dorp en de nabije omgeving voldoende groot. Er staan veel woningen leeg in verschillende prijsklassen. De eigenaren zitten met dubbele lasten. Het is geen dorpsbelang dat het woningaanbod wordt uitgebreid.

Reactie

Leegstand in de bestaande woningvoorraad is in deze tijd niet alleen in Oosterstreek aan de orde. Het is overal in Nederland actueel als gevolg van de ingezakte woningmarkt. Het is echter geen optie om nu geen ruimte te creëren voor nieuwbouw, omdat de prognoses voor de langere termijn nog altijd zijn dat er behoefte is aan meer woningen. De extra woningen zullen bijvoorbeeld nodig zijn omdat de gemiddelde woningbezetting (aantal mensen per woning) nog blijft afnemen. Door nu een bestemming woongebied vast te leggen, sorteren we voor op een in de toekomst weer aantrekkelijke woningmarkt.

De beleidsmatige uitgangspunten voor het wonen in Weststellingwerf voor de komende jaren zijn opgenomen in het gemeentelijk Woonplan. In dit Woonplan is rekening gehouden met ontwikkelingen in de markt en met prognoses. De uitgangspunten zijn zowel kwalitatief als kwantitatief. In paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het wijzigingsplan zijn drie strategische uitgangspunten van het Woonplan na te lezen en is ook te zien dat met de twaalf woningen uit dit wijzigingsplan reeds rekening is gehouden. Het Woonplan rekent op twaalf opgeleverde woningen in 2014. Tegelijk benoemt het Woonplan een gematigd bouwtempo in de kleinere dorpen ook als uitgangspunt.

Uiteraard is oplevering van twaalf woningen in 2014 nu niet meer haalbaar. Maar gezien de huidige woningmarkt is dat ook juist niet erg. In aansluiting op de uitgangspunten van het Woonplan is het doel nu om in een rustig tempo de twaalf woningen op de markt te brengen en daarbij een gevarieerd en passend aanbod te creëren. Het wijzigingsplan staat de bouw van twaalf woningen toe, zonder nadere voorwaarden ten aanzien van het bouwtempo of het soort woningen. De gemeente heeft daarom met de ontwikkelende partij nadere afspraken ten aanzien van deze zaken vastgelegd in een overeenkomst. Een afspraak is om in twee fasen het project uit te voeren. In de eerste fase is ruimte voor de bouw van vier huurwoningen door de woningstichting. Het (goedkopere) huursegment is in onze optiek een goede aanvulling op het huidige aanbod van voornamelijk koopwoningen in Oosterstreek. Ook in de eerste fase zitten twee kavels voor particuliere bouw. Voor een van die twee kavels is aanhoudende belangstelling getoond door een potentiële koper, waarmee ons duidelijk is geworden dat de eerste fase goed ingevuld kan worden. In de tweede fase volgen nog zes kavels voor particuliere bouw.

7. Recht op aanvulling bezwaren

Reclamant sluit zijn brief af door te vermelden dat hij zich het recht voorbehoud om aanvullende bezwaren in te dienen, zowel mondeling als schriftelijk.

Reactie

Aanvullen van een zienswijze is enkel mogelijk als het bestuursorgaan dat moet besluiten over de zienswijze, verzoekt om een dergelijke aanvulling. In andere gevallen geldt dat een zienswijze binnen de daarvoor gestelde termijn moet zijn ingediend. Latere aanvullingen kunnen niet worden behandeld. Het is nog wel mogelijk om tegen het besluit omtrent vaststelling van het wijzigingsplan in beroep te gaan.

3 Conclusie

Op grond van het voorgaande concluderen wij de zienswijze van reclamant ongegrond. De zienswijzen geven geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen.

Vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weststellingwerf d.d. 20 maart 2013, nr. 2013-003856/cb (op voorstel 2013-004814/c).