

**Reactienota
inspraakreacties
bestemmingsplan
'Sibculo, woningbouw
Kloosterterrein'**



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Datum: 22 januari 2019

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sibculo, woningbouw Kloosterterrein' heeft vanaf 14 maart 2018 gedurende zes weken (tot en met 24 april 2018) ter inzage gelegen. Tijdens de periode was een ieder in de gelegenheid een inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn door 5 reclamanten zes inspraakreacties bij de gemeente ingediend (één reclamant heeft twee documenten ingediend).

Alle inspraakreacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan of en hoe het bestemmingsplan bijgesteld moet worden. Deze reactienota is het resultaat.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de inspraakreacties. Per inspraakreactie wordt eerst een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop en de eventuele consequenties voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft aan welke wijzigingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

2 Beantwoording inspraakreacties

Onder 'inspraakreactie' wordt een samenvatting van de ingebrachte inspraakreactie weergegeven. Daar waar een inspraakreactie op meerdere onderwerpen betrekking heeft, zijn deze per onderwerp afzonderlijk samengevat. Vervolgens wordt onder 'reactie' het gemeentelijk standpunt weergegeven. Onder 'standpunt' wordt daarna aangegeven of en zo ja, op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Reclamant 1

Inspraakreactie (Boertje, Grachtstraat 9)

Reclamant heeft twee documenten ingediend. Reclamant geeft daarin meerdere punten aan. Deze zijn hieronder puntsgewijs weergegeven.

1. Reclamant is niet tegen de ontwikkeling van Sibculo, maar begrijpt niet dat er op deze locatie woningen worden gebouwd, aangezien het natuurgebied betreft en er nog kloosterresten in de bodem zitten (resten soort tunnel van voormalig klooster naar grachtstraat).
2. Het uitzicht van reclamant wordt een stuk minder goed, omdat er nu sprake is van bos en in de toekomstige situatie woningen van 9 meter hoog worden gebouwd. Eerst zou dit laagbouw worden. Daarnaast wordt een parkeerplaats dicht bij zijn woning gerealiseerd.
3. De natuur wordt aangetast, het betreft een aanvliegroute van vleermuizen en er leven zeldzame muizen.
4. De projectontwikkelaar is uit op geldelijk gewin, maar er is geen animo voor deze woningen. Bestaande woningen van senioren worden niet verkocht.
5. De lasten van infrastructuur, aanleg elektra en riool en dergelijke komt voor rekening van de burger.
6. Op de Akkers kunnen ze al beginnen te bouwen. Er is echter geen vraag naar woningen in Sibculo.

Reactie

1. De locatie is in het geldende bestemmingsplan als 'Groen' bestemd. De gronden zijn daarmee bestemd voor groenvoorzieningen, water, openbare nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De locatie is derhalve niet bestemd voor natuur en kan dus ook niet als zodanig worden aangemerkt. De locatie heeft een groene uitstraling en heeft ook bepaalde natuurlijke waarden. In dat kader is onder meer een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage en conclusies zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Onder punt 3 wordt nader ingegaan op het effect van het plan op natuurwaarden.

In paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De gemeente Hardenberg heeft archeologiebeleid vastgesteld. Er is geïnventariseerd op welke locaties binnen de gemeente archeologische vondsten te verwachten zijn. De archeologische verwachtingen zijn ook doorvertaald in de beheersverordening 'Sibculo' die ter plaatse geldt.

De kloosterresten/archeologische waarden waarnaar verwezen wordt zijn niet in het plangebied aanwezig c.q. vormen geen belemmering voor uitvoering van het plan. Voor het grootste gedeelte kent het plangebied een lage archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat geen archeologisch onderzoek nodig is. Een klein gedeelte van het plangebied (noordwestelijk en westelijk gedeelte) kent de dubbelstemming 'Waarde-Archeologie 5'. Voor gebieden met deze dubbelbestemming geldt dat voor plangebieden met een grotere oppervlakte dan 2500 m² met bodemingrepen dieper dan 50 centimeter

archeologisch onderzoek nodig is. In het gedeelte gelegen in de bestemming 'Groen' zullen geen grondwerkzaamheden verricht worden aangezien dit groengedeelte behouden wordt voor de groenstrook. Voor het gedeelte waar de toekomstige erftoegangsweg gepland is vinden wel grondwerkzaamheden plaats. De oppervlakte hiervan blijft ruim onder de oppervlakte van 2500 m² die genoemd is als grens voor onderzoek.

2. Het bestemmingsplan kent verschillende maximale bouwhoogten. De maximale hoogte van een hoofdgebouw (woning) bedraagt 9 meter, waarbij voor verschillende gedeelten van de hoofdgebouwen lagere maximale hoogten zijn aangehouden. Ten aanzien van de woningen op de percelen die grenzen aan het perceel van reclamant geldt dat de woning op kavel 5 een woning uit twee lagen (één laag met kap) betreft, waarvoor een maximale bouwhoogte van 9 meter geldt. De woningen op kavel 3 en 4 betreffen woningen uit één laag met een maximale hoogte van 3,5 meter hoogte. Op een gedeelte van de woningen op kavel 3 en 4 is een kap mogelijk. De maximale hoogte daarvan bedraagt 6 meter.
Er wordt geen parkeervoorziening nabij het perceel van reclamant gerealiseerd. Tussen de bestaande woningen en de locatie van de nieuwbouw zal een groenstrook aanwezig zijn. Deze krijgt de bestemming 'Groen'. De groenstrook heeft een breedte van 10 meter. Deze groenstrook wordt ook als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd (voorwaardelijke verplichting). Door deze groenstrook, met opgaand en afschermend groen, wordt het zicht op de nieuwe bebouwing grotendeels beperkt vanuit het perceel van reclamant. Door de aanwezigheid van deze groenstructuur wordt het effect van de nieuwe woningen op de omgeving ook verminderd.
3. Door Econsultancy is een quick scan flora en fauna uitgevoerd, onder meer naar vleermuizen, de veldspitsmuis en eekhoorns. Er heeft daarna vervolgonderzoek plaatsgevonden met betrekking tot boombewonende vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes en fourageergebied), evenals naar beschermde vogelsoorten. Voor de veldspitsmuis is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming van de provincie Overijssel noodzakelijk. Deze ontheffing is aangevraagd en is op 30 oktober 2018 verleend (kenmerk 2018/0437867). De ontheffing heeft betrekking op een ontheffing van de verbodsbepalingen voor soorten van het regime overige soorten. In de ontheffing zijn verschillende voorschriften en maatregelen opgenomen ten aanzien van de verschillende soorten. In de ontheffing zijn daarnaast de te nemen maatregelen ten aanzien van vleermuizen beschreven. De belangen van vleermuizen zijn hierdoor gewaarborgd. Met deze maatregelen wordt overtreding van verbodsbepalingen voorkomen (en is ontheffing ten aanzien van de vleermuis niet nodig).
4. Bij bepaling of een bestemmingsplan kan worden vastgesteld is relevant dat beoordeeld is of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan niet in strijd is met het recht. Financiële motieven maken geen onderdeel van deze toets uit. Overigens worden door uitvoering van het bouwplan meerdere belangen van/in het dorp Sibculo gediend. De leefbaarheid van het dorp wordt versterkt door uitvoering van het woningbouwplan op deze locatie. De locatie is gelegen nabij de dorpskern. Hierdoor draagt de ontwikkeling bij aan instandhouding van de voorzieningen in het dorp. Door het plan worden tevens ontwikkelingen ten aanzien van het klooster/kloosterterrein mogelijk gemaakt. Door uitvoering van het bestemmingsplan wordt bijgedragen aan uitvoering van het gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen (zie punt 4 reclamant 1). Daarnaast draagt het bij aan het beter zichtbaar/beleefbaar maken van het verleden van Sibculo ten aanzien van het voormalige klooster, door het zichtbaar maken van dit verleden. Dit zorgt voor een toeristisch-recreatieve impuls voor Sibculo. Tevens zorgt de ontwikkeling voor betere bereikbaarheid van het klooster, de kloosterlocatie wordt meer onderdeel van het dorp en de sociale controle ten aanzien van het kloosterterrein verbetert.
5. Er is zeker wel animo voor deze woningen. De onderbouwing van de behoefte aan de woningen (zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin) is onderbouwd in het

bestemmingsplan. Binnen de gemeente Hardenberg is sprake van een huishoudensgroei. Voor de gehele gemeente bestaat er over de periode 2016-2026 een kwantitatieve behoefte aan ruim 1900 woningen. Deze huishoudensgroei is ook terug te zien in Sibculo. Binnen de gemeente Hardenberg wordt de omvang van de woningbouw gebaseerd op behoefte. Dit houdt in dat het woningaanbod wordt aangepast aan de vraag van (toekomstige) bewoners. Er is vraag naar levensloopbestendige woningen in Sibculo. De behoefte is geïnventariseerd tijdens een bijeenkomst. Inmiddels zijn er 10 koopovereenkomsten gesloten. Een groot deel van de woningen wordt levensloopbestendig ontwikkeld en krijgt daarmee een duurzame invulling. Deze vorm van wonen bestaat nog nauwelijks in Sibculo. 60% van de geïnteresseerden bestaat uit senioren in de leeftijdscategorie 65-70 jaar. Zij hebben zelf een gedateerde woning waarbij levensloopbestendig gebruik zeer moeilijk te realiseren is. Door het nieuwbouwplan wordt doorstroom in de woningmarkt op gang gebracht. Vanwege de toenemende vergrijzing zal er een behoefte aan levensloopbestendige woningen aanwezig blijven.

6. De Stichting Klooster Sibculo is zowel eigenaar van de gronden als initiatiefnemer van het plan. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de kosten van de grondexploitatie. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer.
7. Voordat is gekozen voor de locaties zoals opgenomen in het bestemmingsplan zijn er drie locaties in Sibculo uitgewerkt, op basis waarvan de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de gewenste locatie voor woningbouw (d.d. 25 oktober 2016). Het betreft respectievelijk de alternatieven woningbouw op de locatie 'Op de Akkers' (naast het voormalige nieuwbouwplan), woningbouw op de locatie Kloosterterrein en woningbouw met een combinatie van beide locaties.

De ligging van het plangebied is een geschikte locatie, omdat deze naast het bestaande kloosterterrein ligt. Deze ligging heeft meer voordelen voor Sibculo dan wanneer wordt gekozen voor alternatief 'Op de Akkers'. Gekozen is om de woningbehoefte te verdelen over beide locaties. Er is wel degelijk animo voor het de nieuwe woningen op het kloosterterrein. Kortheidshalve wordt voor de beantwoording verwezen naar de beantwoording onder punt 4.

Standpunt

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Reclamant 2 (Knaken, Kloosterdijk 109)

Inspraakreactie

1. Op het terrein komt de veldspitsmuis voor, een beschermde diersoort. Het is een uitzonderlijk gebied voor de veldspitsmuis, met een uniek aantal, blijkt uit onderzoek van de zoogdiervereniging. Om deze reden is reclamant tegen woningbouw op het terrein. De vraag die gesteld moet worden is of de Wet natuurbescherming niet voor het maatschappelijk belang gaat. Alleen het economisch belang van de ontwikkelaar wordt gediend.
2. De komst van de woningen dient geen maatschappelijk belang, aangezien het niet om sociale woningbouw of zorgwoningen gaat. Eerder is verteld dat het zorgwoningen zouden worden. Dit is misleidende informatie geweest.
3. Er lijkt sprake te zijn van een wurgconstructie. Indien de 14 woningen niet worden gerealiseerd worden er ook geen investeringen in de kloostertuin gedaan.
4. Er is geen duidelijkheid over kloosterresten in de grond.
5. Er is geen behoefte aan de woningen, er is vooral behoefte aan huurwoningen en betaalbare koopwoningen in het lagere segment. Verwezen wordt naar een poll van Plaatselijk Belang Sibculo.

6. Het project dient geen maatschappelijk belang.
7. De projectontwikkelaar wil een ontheffing aanvragen voor de veldspitsmuis. Dit gebied is destijds niet onderzocht. De ontheffing kan alleen gelden voor het gebied waar de woningen gepland zijn. Er dient compensatie plaats te vinden in verband met de veldspitsmuis. De wens van reclamant is om dit vast te leggen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie

1. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader is ook het aspect 'ecologie' relevant. Bij de planvorming wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de natuurlijke waarden en ter plaatse aanwezige beschermde diersoorten. In dat kader is een quick scan flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, met vervolgens een nader onderzoek naar een aantal soorten.
In het kader van het de uitvoering van het plan in verband met de aanwezigheid van onder meer de veldspitsmuis is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming ingediend bij de Provincie Overijssel. Deze ontheffing is vervolgens verleend, waarbij aan de ontheffing verschillende voorschriften/voorwaarden verbonden zijn. Bij het besluit over het al dan niet kunnen verlenen van de ontheffing zijn wettelijke belangen en beleidsmatige regels afgewogen.
De ontheffing van de Wet natuurbescherming is onherroepelijk. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming derhalve geen belemmeringen voor uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van de ontheffing zijn verschillende (uitvoerings)maatregelen en in acht te nemen voorwaarden waardoor de effecten op de soort zo veel mogelijk beperkt worden en het plangebied na uitvoering van het plan ook geschikt leefgebied voor de veldspitsmuis blijft.
2. Er is sprake van de bouw van 14 woningen, waarbij bij voor in ieder geval acht woningen geldt dat alle voorzieningen (slapen, badkamer) op de begane grond gelegen zullen zijn. Dit betreffen levensloopbestendige woningen, waarin derhalve verschillende doelgroepen kunnen wonen. De overige woningen kunnen naar behoefte van de kopers ook levensloopbestendig worden uitgevoerd. De woningbouw past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke Woonvisie en draagt daarmee bij aan de uitvoering van het gemeentelijke beleid en dient daarmee ook een maatschappelijk belang.
3. De Stichting Klooster Sibculo is zowel eigenaar van de grond als initiatiefnemer van het plan. Er bestaat een verband tussen de woningbouwontwikkeling en gewenste uitvoering van maatregelen op het kloosterterrein. Door de realisatie van de woningen komen er financiële middelen vrij die kunnen worden gebruikt voor het verrichten van investeringen op het kloosterterrein. Hierdoor kan het voormalige klooster onder meer weer zichtbaar worden gemaakt. Hoe de financiële afspraken nader worden ingevuld is echter niet relevant in het kader van het bestemmingsplan. Overigens kunnen er ook investeringen in de kloostertuin worden verricht indien er, los van de woningbouwontwikkeling, andere financiële middelen beschikbaar komen.
4. In het kader van de totstandkoming van het archeologiebeleid van de gemeente Hardenberg is geïnteriseerd welke gebieden in de gemeente potentieel archeologisch waardevol zijn. Op basis van de inventarisatie zijn verschillende deelgebieden benoemd. Het plangebied kent, op enkele gedeelten na, een lage archeologische verwachting. Er is derhalve wel duidelijkheid over de archeologische verwachting ter plaatse. De archeologische verwachting geeft geen aanleiding tot archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan.
5. Er is wel behoefte aan de geplande woningen. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie onder punt 4 van reclamant 1.
6. Het maatschappelijke belang wordt gediend door de uitvoering van het bestemmingsplan. Door uitvoering van het bestemmingsplan wordt bijgedragen aan uitvoering van het gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen (zie punt 4 reclamant

- 1). Daarnaast draagt het bij aan het beter zichtbaar/beleefbaar maken van het verleden van Sibculo ten aanzien van het voormalige klooster, door het zichtbaar maken van dit verleden. Dit zorgt voor een toeristisch-recreatieve impuls voor Sibculo. Tevens zorgt de ontwikkeling voor betere bereikbaarheid van het klooster, de kloosterlocatie wordt meer onderdeel van het dorp en de sociale controle ten aanzien van het kloosterterrein verbetert.
7. De ontheffing is inmiddels aangevraagd en verkregen. In september 2011 is tijdens een veldonderzoek van de Zoogdiervereniging, de veldspitsmuis ruim 30 keer waargenomen (rapport zoogdierwaarden kloosterterrein Sibculo, Zoogdiervereniging, oktober 2011). Omdat deze soort is vastgelegd is er bij de beoordeling van de aanvraag om ontheffing vanuit gegaan dat de veldspitsmuis nog steeds gebruikt maakt van de onderzoekslocatie. De ontheffing is ook verleend voor het onderzoeksgebied. Er worden verschillende maatregelen getroffen ten aanzien van de soort. In dat kader zijn voorschriften in de ontheffing opgenomen. De voorschriften uit de ontheffing hebben rechtstreekse werking en dienen te worden nageleefd. Onderdeel van de ontheffing zijn de bijlagen, waaronder de bijlage 'belang plangebied en omgeving voor spitsmuis' en de 'maatregelenkaart muizen en vleermuizen'.

In het bestemmingsplan is daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het kader van de instandhouding en versterking van de groenstructuur met een breedte van circa 10 meter rondom de nieuwe woningen. Naast een landschappelijke functie heeft deze groenstructuur (bomen en ondergroei) waarde voor de veldspitsmuis. De voorwaardelijke verplichting betekent een extra waarborg ten aanzien van de instandhouding en maatregelen ten aanzien van deze groenstructuur.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3 (Snaak, wonend in Hardenberg)

Inspraakreactie

1. Het plangebied heeft een bijzondere positie als leefgebied van de veldspitsmuis. Het kloosterterrein en de directe omgeving (op de stuwwal) zijn erg belangrijk voor de veldspitsmuis. Binnen het totale leefgebied Oost-Nederland en het Graafschap Bentheim behoren de vangsten in Sibculo tot de 'topvangsten'.

Reactie

1. De betekenis van plangebied (en directe omgeving) voor de veldspitsmuis is bekend en ook onderkend. Vanwege de aanwezigheid van onder meer de veldspitsmuis is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren. Naar aanleiding van de bevindingen uit de quick scan is er een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de Provincie Overijssel ten aanzien van onder meer de veldspitsmuis. De ontheffing is verleend. In verband met de aanwezigheid van deze soort worden verschillende maatregelen genomen die zorgen voor het tegengaan van negatieve effecten van de ontwikkeling. Door uitvoering van de maatregelen zal het plangebied ook na uitvoering van de plannen een geschikt leefgebied zijn voor de veldspitsmuis.

Met inachtneming van de verschillende maatregelen en het verbinden van voorwaarden aan de ontheffing vormt de aanwezigheid van de veldspitsmuis geen belemmering voor uitvoering van het bestemmingsplan.

Standpunt

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Reclamant 4 (Bewoners Grachtstraat 1, 3, 7, 9, 10, 11, 13 en 19 en Kerkstraat 5, 7, 9, 11, 12 en 13)

Inspraakreactienota

De inspraakreactie is ingediend namens meerdere personen. Gevraagd wordt om af te zien van woningbouw op het Kloosterterrein. In de reactie worden de volgende onderdelen aangegeven:

1. Er wordt gebouwd op historische grond. In de SVIR is aangegeven dat een van de rijksdoelen het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving is, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten behouden moeten blijven.
2. Aan de Gemeenteweg/Kloosterdijk is door de gemeente grond aangekocht voor woningbouw van onder andere geld dat inwoners aan de gemeente betalen.
3. Er wordt een kostbaar stuk natuur met grote biodiversiteit vernietigd ten behoeve van de woningbouw.
4. Dat wat een plaats van rust en stilte zou moeten en kunnen zijn wordt woongebied.
5. De verkeersbewegingen van en naar het woongebied zullen het woongenot aan het begin van de Kerkstraat zeer negatief beïnvloeden.
6. De verkeerstoename zorgt voor vergroting van risico op ongevallen op de intensief gebruikte Kerkstraat.
7. De woningen aan de Kerkstraat 5, 2, 4, 6 en 8 zullen veel hinder ondervinden van het verkeer.
8. Door de toegangsweg wordt het zicht op de kloosterput negatief beïnvloed.
9. De 'Veenpadroute' richting de Engbertsdijkvenen, waar veel wandelaars gebruik van maken, wordt verstoord door de woningen en verkeersbewegingen.
10. Sibculo heeft al veel aan natuur ingeleverd. Ten gevolge van de zandwinning zijn veel littekens achtergebleven in het landschap.
11. De waarde van de woningen van aanwonenden zal verminderen, aangezien de vrije ligging van de achtertuinen verloren gaat.

Reactie

1. Een van de nationale belangen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is aangegeven is de ruimte voor het behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem. In het plangebied is geen sprake van een situatie waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. De planontwikkeling is overigens wel besproken met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed in verband met de nabijheid van het archeologische rijksmonument.
Vanuit het Verdrag van Malta, dat als doel heeft om archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen, heeft de gemeente Hardenberg archeologiebeleid opgesteld. In het kader van de totstandkoming van het archeologiebeleid van de gemeente Hardenberg is geïnventariseerd welke gebieden in de gemeente potentieel archeologisch waardevol zijn. Op basis van de inventarisatie zijn verschillende deelgebieden benoemd. Het plangebied kent, op enkele gedeelten na, een lage archeologische verwachting. Er is derhalve wel duidelijkheid over de archeologische verwachting ter plaatse. De archeologische verwachting geeft geen aanleiding tot archeologisch onderzoek.
2. Aan de Gemeenteweg/Kloosterdijk is eerder grond aangekocht voor invulling met woningbouw. Dat het kloosterterrein wordt ingevuld met woningen is de uitkomst van een besluit van de gemeenteraad (25 oktober 2016). Om te bepalen waar woningen kunnen worden gebouwd zijn alternatieven voor woningbouw op de locatie 'Op de Akkers' (naast het voormalige nieuwbouwplan), woningbouw op de locatie Kloosterterrein en woningbouw met een combinatie van beide locaties onderzocht. Tijdens de besluitvorming speelden de maatschappelijke belangen die de alternatieven met zich mee brengen voor

het dorp Sibculo een grote rol. Dit heeft er toe geleid dat er gekozen is om de woningbehoefte te verdelen over beide locaties. De ligging van het plangebied is een geschikte locatie, omdat deze naast het bestaande kloosterterrein ligt. Deze ligging heeft meer voordelen voor Sibculo dan wanneer wordt gekozen voor alternatief 'Op de Akkers'. Voor de locatie 'Op de Akkers' geldt wel dat dat hier de mogelijkheid blijft voor woningbouw in de vrije sector.

3. Er is in het kader van de voorgenomen herontwikkeling onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten. Deze onderzoeken (quick scan flora en fauna en nader onderzoek) zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Met inachtneming van de vereiste maatregelen ten aanzien van de verschillende soorten (vleermuizen, veldspitsmuis, eekhoorn) zijn er geen belemmeringen voor het uitvoeren van het bestemmingsplan. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is verleend en onherroepelijk. De maatregelen zorgen ervoor dat er geen onevenredige gevolgen voor de verschillende soorten zijn ten gevolge van de planontwikkeling. Door de maatregelen zullen de aanwezige diersoorten, zoals veldspitsmuis en vleermuis in het plangebied en omgeving blijven voortbestaan en dat de negatieve effecten beperkt blijven.
4. Het gebruik van de locatie als woongebied zal intensiever zijn ten opzichte van de huidige situatie (groen), waardoor ook het geluid zal toenemen. De wijziging van het gebruik van deze locatie, grenzend aan de kern van Sibculo, naar wonen is aan te merken als een logische locatie voor woningbouw. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling past binnen de beleidskaders en er vanuit omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn voor uitvoering van het plan. Op basis daarvan kan worden vastgesteld dat de functiewijziging naar wonen wordt als aanvaardbaar en passende functie aangemerkt.

5, 6 en 7.

Ten gevolge van de nieuwe woningen zullen circa 100 verkeersbewegingen per dag extra plaatsvinden. De Kerkstraat is een erftoegangsweg met een maximale snelheid van 30 km/uur. De toename van circa 100 verkeersbewegingen die plaats zal vinden betreft een beperkte hoeveelheid extra verkeer op de Kerkstraat. De Kerkstraat kan deze beperkte toename goed verwerken. Dit, tezamen met de maximale snelheid van 30 km/uur zorgt er voor dat er geen sprake zal zijn van onevenredige negatieve gevolgen ten aanzien van hinder voor omwonenden, de verkeerssituatie en het risico op ongevallen. Deze toename zal niet zorgen voor een onevenredige hinder of aantasting van het woongenot ter plaatse van de woningen aan het begin van de Kerkstraat.

8. De kloosterput blijft in de nieuwe situatie bestaan. Het aanzicht c.q. de situatie ter plaatse wijzigt. In de toekomstige situatie zal het smalle bospad nabij de kloosterput verdwijnen, maar wordt een weg met loopstrook aangelegd, die de ontsluiting van het plan vormt. Deze nieuwe ontsluiting heeft verschillende voordelen voor het kloosterterrein waarmee de kloosterput verbonden is, zoals een verbetering van de bereikbaarheid. In algemene zin draagt de uitvoering van het plan bij aan het beter zichtbaar maken van de historie van het klooster.
9. Daar waar (een deel van) een route verdwijnt ten gevolge van het nieuwbouwplan wordt gezorgd voor compensatie en wordt de route verlegd. Routestructuren in en rondom het plangebied zullen, zij het met een andere route, in stand worden gehouden.
10. Het plangebied betreft een locatie aansluitend aan de kern van Sibculo. Deze locatie is om meerdere redenen passend voor woningbouw. Hierop is nader ingegaan in de toelichting van het bestemmingsplan. Door realisatie van het bouwplan gaat een gedeelte van een groen gebied verloren. Gezien de opzet van het plan en de omvang van de woningbouwontwikkeling kan gesteld worden dat het landschappelijke karakter van de kern behouden blijft. Uit het landschapsplan blijkt ook dat de groene omzooming van het plangebied behouden blijft en deze waar mogelijk wordt versterkt. Er gaat een relatief beperkt gedeelte groen verloren ten opzichte van het groene gebied dat behouden blijft.
11. Ten aanzien van Grachtstraat 1 tot en met 13 geldt dat de gronden achter deze woningen nu een bestemming 'Groen' hebben. Achter de percelen kunnen op grond van de geldende beheersverordening nutsgebouwen tot 3 meter hoogte worden opgericht,

waardoor het uitzicht vanaf de percelen al verminderd kan worden. Wel geldt dat de percelen meer worden ingesloten door de nieuwe bebouwing en de percelen niet meer aan de rand van het dorp liggen. De situeringswaarde vermindert hierdoor, maar de afschermdende groenstructuur beperkt tegelijkertijd het nadeel dat hiervan wordt ondervonden.

Wat betreft Kerkstraat 5 tot en met 13 geldt dat er vanuit de nieuw te bouwen woningen in beginsel sprake is van meer en intensiever zicht op de woningen. De afschermdende groenstrook en beperkte bouwhoogte zorgt voor vermindering hiervan, waardoor de privacy per saldo in zeer beperkte mate wordt beïnvloed.

Standpunt

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Reclamant 5 (Sloot, Kerkstraat 6)

Inspiraakreactienota

Reclamant geeft aan tegen de nieuwe toegangsweg richting het Kloosterterrein te zijn. Hieronder zijn de redenen hiervoor aangegeven.

1. Door de nieuwe toegangsweg wordt het zicht op de kloosterput, welke een grote historische waarde heeft, negatief beïnvloed. De investeringen in het mooie aanzien worden hiermee teniet gedaan;
2. Het woongenot aan het begin van de Kerkstraat zal negatief beïnvloed worden. Onder andere door de schijnrichting van de koplampen in de ramen van de woningen.
3. De verkeerstoename zorgt voor vergroting van risico op ongevallen op de intensief gebruikte Kerkstraat
4. De woningen aan de Kerkstraat 5, 2, 4, 6 en 8 zullen veel hinder ondervinden van het verkeer.
5. De 'Veenpadroute' richting de Engbertsdijkvenen, waar veel wandelaars gebruik van maken, wordt verstoord door de woningen en verkeersbewegingen.
6. Een andere optie is aanwezig en kenbaar gemaakt bij bijeenkomsten voor de buurtbewoners.

Reactie

1. De kloosterput blijft in de toekomstige situatie bestaan. Het aanzicht c.q. de situatie ter plaatse wijzigt. In de toekomstige situatie zal het smalle bospad nabij de kloosterput verdwijnen, maar wordt een weg met loopstrook aangelegd, die de ontsluiting van het plan vormt. Deze nieuwe ontsluiting heeft verschillende voordelen voor het kloosterterrein waarmee de kloosterput verbonden is. In algemene zin draagt het plan derhalve bij aan het beter zichtbaar maken van de historie van het klooster. Binnen de huidige bestemming kunnen overigens binnen de bestemming 'Groen' die ter plaatse geldt, onder meer parkeervoorzieningen worden aangelegd. Met andere woorden, de gronden rondom de kloosterput kunnen op dit moment ook al verhard worden c.q. anders ingericht worden.
- 2, 3 en 4. Ten gevolge van de nieuwe woningen zullen circa 100 verkeersbewegingen per dag extra plaatsvinden. De Kerkstraat is een erftoegangsweg met een maximale snelheid van 30 km/uur. De toename van circa 100 verkeersbewegingen betreft een beperkte hoeveelheid extra verkeer op de Kerkstraat. De Kerkstraat kan deze beperkte toename goed verwerken. Dit, tezamen met de maximale snelheid van 30 km/uur zorgt er voor dat er geen sprake zal zijn van onevenredige gevolgen ten aanzien van de verkeerssituatie en het risico op ongevallen. De ontsluiting van het plangebied heeft tot gevolg dat er mogelijk koplampen in de ramen van bepaalde woningen zullen schijnen. Met name in het donker zal dit hinder geven voor een aantal woningen. Het woongenot zal hierdoor verminderen. De ontsluiting is zo gekozen dat de overlast zo minimaal mogelijk is. Komend vanaf de ontsluitingsweg schijnen autolichten niet op een woning, maar op een garage. Het realiseren van een ontsluiting van het plangebied op een andere locatie is daarnaast niet gewenst. Zie voor de redenen hiervoor de beantwoording onder 6.
5. Daar waar (een deel van) een route verdwijnt ten gevolge van het nieuwbouwplan wordt gezorgd voor compensatie en wordt de route verlegd. Routestructuren in en rondom het plangebied zullen, zij het met een andere route, in stand worden houden. De verkeerstoename ten aanzien van het plan is beperkt te noemen, waardoor deze route recreatief kan blijven worden gebruikt.
6. Er is onderzocht of de ontsluiting van het plangebied op andere wijze dan nu gekozen kan plaatsvinden. Onderzocht is of de ontsluiting via een aansluiting op de Grachtstraat (naast Grachtstraat 13) kan plaatsvinden. Dit blijkt echter niet haalbaar te zijn. Er is een stedenbouwkundige visie voor het gebied geschreven waarbij oude wegenstructuren in beeld zijn gebracht. Daaruit is gebleken dat langs de Grachtstraat een oude gracht gelegen is. Deze is onderdeel van een rijksmonument (archeologisch monument). Aantasting van dit monument is verboden. Daarnaast betreft een ontsluiting op de Grachtstraat geen

logische ontsluiting, omdat deze route minder direct is. De route zoals gekozen zorgt voor een zo'n rechtstreeks mogelijke ontsluiting. Tenslotte zorgt de gekozen ontsluiting tegelijkertijd voor een betere bereikbaarheid van het kloosterterrein. Eerder is ook gesproken over een ontsluiting via/over de toegangsweg naar het kerkhof. Een dergelijke ontsluiting is om meerdere redenen niet gewenst en stuit op bezwaren vanuit onder meer de gemeente en Stichting Stuwend Sibculo, vanwege stedenbouwkundige redenen. Deze ontsluiting zou een ontsluiting 'buiten het dorp om' betekenen en geen rechtstreekse ontsluiting van het plangebied betekenen. Daarnaast speelt ook mee dat de toegangsweg naar het kerkhof particulier eigendom is. De weg wordt alleen gebruikt voor toegang tot het kerkhof. Het ook gaan gebruiken als ontsluitingsweg voor een woningbouwplan past niet bij de functie van deze weg/waar deze naar toe leidt. Op basis van bovenstaande is voor de ontsluiting op de Kerkstraat gekozen. Deze keuze heeft de meeste voordelen/positieve punten.

Standpunt

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

De inspraakreacties leiden niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.