

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan “Herziening Brugstraat naast 25, Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16b” (zaaknummer 2022-016862).

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Herziening Brugstraat naast 25, Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16b” heeft vanaf zaterdag 2 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan omvat de locaties Brugstraat naast nummer 25 in Daarlerveen, Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16b in Hellendoorn. Aan de Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16b worden schuren gesloopt, waarvoor in ruil aan de Brugstraat naast nummer 25 in Daarlerveen één woning gebouwd kan worden. Het erf aan de Reefhuisweg 1 krijgt een woonbestemming en het erf aan de Hammerweg 16b een agrarische bestemming waarbij de intensieve agrarische tak komt te vervallen. Daarnaast wordt het agrarisch bouwblok verkleind. Alle erven worden landschappelijk ingepast. Dit ontwerpbestemmingsplan kan via de volgende link worden geraadpleegd: <https://bit.ly/3npjNKg>. Van de geboden gelegenheid om tijdens die periode mondeling, schriftelijk dan wel per email een zienswijze in te dienen omtrent genoemd ontwerpbestemmingsplan, is gebruik gemaakt door en namens een drietal omwonenden.

Ontvankelijkheid

Het voormelde ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van zaterdag 2 juli 2022 tot en met zaterdag 13 augustus 2022. De per e-mail ingediende zienswijzen zijn ingekomen op 7 augustus 2022. Om die reden kunnen de indieners in hun zienswijze worden ontvangen.

Ingekomen zienswijzen op zichzelf bezien

De ingekomen zienswijzen van zijn gelijklopend als de zienswijzen van namens een drietal omwonenden. De zienswijzen worden hieronder per onderdeel samengevat weergegeven, waarbij deze vervolgens telkens voor elk onderdeel wordt becommentarieerd en afgeconcludeerd.

1. Stappenplan beleid Buitengebied onvoldoende doorlopen

Belanghebbenden ervaren/constateren dat gedurende de voorbereidende fase zowel de gemeente als initiatiefnemer de intentie van beleid “Nieuw Buitengebied” c.q. voornoemde punten van het stappenplan niet dan wel onvoldoende hebben gevolgd. Voornoemde verbondenheid, dat verschillende wensen een integraal en passend plan vormen en garant staan voor draagvlak bij een meerderheid van belanghebbenden ontbreekt in onderhavige casus.

Commentaar ad 1.

In de voorbereidende fase heeft initiatiefnemer contact gezocht met omwonenden om de plannen te bespreken. Volgens initiatiefnemer is de gelegenheid aan omwonenden geboden om opmerkingen te geven. Van de participatie met omwonenden heeft initiatiefnemer een verslag gemaakt, welke (geanonimiseerd) bij de stukken is gevoegd. De participatie met omwonenden heeft niet geleid tot algehele instemming met het plan. In het beleid buitengebied is niet aangegeven dat het resultaat van overleg met omwonenden positief dient te zijn, omdat dit niet in alle gevallen mogelijk is. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente een zogeheten principeverzoek ingediend. Dit principeverzoek is beoordeeld en daaruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met provinciaal en gemeentelijk beleid.

Conclusie ad 1.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Onvoldoende onderzocht of bouwen op slooplocaties mogelijk is

Belanghebbenden stellen dat niet dan wel onvoldoende is onderzocht of op de plek van de vrijkomende bebouwing een compensatiewoning kan worden gebouwd.

Commentaar ad 2.

In het beleid Nieuw Buitengebied is het mogelijk om een compensatiekavel op een andere plaats dan de slooplocatie te bouwen. De alternatieve locaties zijn omschreven en onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor dient dan wel een erfinrichtingsplan te worden opgesteld. In dit geval is aansluiting gezocht bij de bestaande woonkernen en is een erfinrichtingsplan opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met

zichtlijnen naar het achterliggende open landschap. Daarnaast wordt gebouwd aan het bestaande lint en wordt voldoende afstand in acht genomen tot naastliggende woningen.

Conclusie ad 2.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Compensatiewoning onzorgvuldig ingepast

Het (Vriezenveense) veenkanaal is een oude ontginningsas. Kenmerkend voor deze ontginningsas zijn de doorzichten naar het open achterland. Belanghebbenden stellen dat betreffende individuele doorzichten naar het open achterland ten gevolge van de voorgenomen bouw van de compensatiewoning en eventueel toekomstige bouwplannen ingrijpend worden verstoord. Belanghebbenden betogen dat bij de afweging onderhavige compensatiewoning toe te laten in strijd is met de geldende bestemmingsplannen en de waarde van het veenontginningslandschap met voornoemde doorzichten naar het open achterland niet dan wel onvoldoende is betrokken. Gelet op het voornoemde voeren belanghebbenden aan dat niet is bezien of de bouw van een compensatiewoning op deze locatie noodzakelijk en gewenst is.

Commentaar ad 3.

De compensatiewoning zal worden gebouwd in een buurt welke zich kenmerkt door voornamelijk vrijstaande woningen, op ruime kavels gelegen aan de kanalen. De compensatiewoning wordt ook gebouwd op een ruime kavel, met voldoende afstand tot omliggende bebouwing om het achterliggende landschap te beleven. Het is juist dat de compensatiewoning in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Dit is ook de reden dat een procedure voor herziening van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Conclusie ad 3.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Geen logische afronding van huidig lint

Belanghebbenden voeren aan dat de beoogde bouw van een compensatiewoning - inclusief alle hieraan ten grondslag liggende bestemmingsplanwijzigingen - verstoring van de thans logische en praktische grens tussen "Wonen 1 en Agrarische Bestemming" veroorzaakt en het landschappelijk inpassen van betreffende compensatiewoning geen logische afronding van voornoemde lintbebouwing is.

Commentaar ad 4.

Door bouw van de compensatiewoning wordt het bestaande lint uitgebreid met één woning. Deze is direct gesitueerd aan het bestaande bebouwingslint aan de Brugstraat. Door het bouwen van één vrijstaande woning op een ruime kavel wordt op een logische manier aangesloten bij het bestaande lint.

Conclusie ad 4.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Diverse opmerkingen over financiën

Belanghebbenden vinden het opmerkelijk dat betreffende percelen grond ter grootte van totaal 14.455 m² op 18 september 2019 door beoogd toekomstig eigenaar compensatiewoning voor een koopsom van ... c.q. € ... in bezit zijn gekomen. Opmerkelijk omdat het woon- en verblijfadres van beoogd toekomstig eigenaar compensatiewoning op 18 september 2019 ... te ... is. Betreffend woon- en verblijfadres bestaat uit een onder architectuur gebouwde vrijstaande villa op een kavel van ruim 1,6 hectare. Vervolgens wordt voornoemde villa op 30 april 2020 voor een vraagprijs van € ...middels een professioneel opgenomen video - te koop aangeboden. Betreffende woning is inmiddels verkocht en de beoogd toekomstig eigenaar van de compensatiewoning is thans gehuisvest aan de ... te ..., het zelfde adres waar ... - opdrachtgever voor het "Verkennd bodem-, asbest- en waterbodemonderzoek op de locatie aan de ... te ..." - is gevestigd. ... is een dochter van ... Dit bedrijf is ook gevestigd aan de ... in ... Naast ... heeft ... nog vier andere bij de Kamer van Koophandel geregistreerde dochterondernemingen in Nederland. ... is een dochter van ... en zit derhalve op niveau twee binnen de concernstructuur.

Commentaar ad 5.

Het bestemmingsplan ziet niet op dergelijke financiële aspecten welke worden aangehaald in de zienswijze. Het staat aanvrager vrij om zelf onroerend goed te kopen en te verkopen. De gemeente dient te toetsen of het ingediende plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. In dit geval voldoet het plan daaraan.

Conclusie ad 5.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Geen juiste belangenafweging

Belanghebbenden vinden het in onderhavige casus opmerkelijk dat voornoemde landelijk gelegen villa - met een prachtig uitzicht over de bijbehorende tuin en weide - door de beoogd toekomstig eigenaar van de compensatiewoning in 2020 te koop is gezet met het voornemen een compensatiewoning naast Brugstraat 25 - in nauwe samenwerking met ... c.q. ... - te gaan bouwen. Met als gevolg dat bestaande bestemmingsplannen aangepast behoren te worden en volgens belanghebbenden zij daarmee - in tegenstelling tot de zichtlijnen naar het open veenlandschap van de voorgenomen bouw van de compensatiewoning – ernstige verstoring van de zichtlijnen naar het open veenlandschap zullen ondervinden. Volgens belanghebbenden weegt het belang om voorliggend ontwerpbestemmingsplan te realiseren niet op tegen het belang van de meerderheid van de aan onderhavig veenkanaal wonende perceeleigenaren om voorliggend bestemmingsplan – verwijzend naar de onderbouwing in onderhavige zienswijze - niet te realiseren. Volgens belanghebbenden mag in onderhavige casus het collectief belang niet wijken voor het individueel belang. Zoals onder 1. voornoemd genoemd is volgens een medewerker van gemeente Hellendoorn - tenminste vanaf mei 2019 - ... “er wel mee bezig om een en ander voor te bereiden”. Gelet op het onder 2.3. voornoemd genoemde zijn belanghebbenden er niet van overtuigd dat onderliggend ontwerpbestemmingsplan het zuivere doel is voor het realiseren van de compensatiewoning. Belanghebbenden bekruipt het gevoel dat met het vaststellen van voornoemd ontwerpbestemmingsplan voor ... c.q. ... de eerste horde voor toekomstige bouw van woningen op betreffend perceel is genomen.

Commentaar ad 6.

Het ingediende plan voldoet aan het Beleid Nieuw Buitengebied. Er worden op twee percelen schuren gesloopt en er komt een agrarische bestemming te vervallen. Daarnaast wordt een andere agrarische bestemming afgeschaald. De compensatiewoning wordt gebouwd aan de rand van het dorp, waarmee aantasting van de openheid van dit deel van het buitengebied zoveel mogelijk wordt voorkomen. Daarnaast wordt voldoende afstand gehouden tot naastliggende bebouwing. Dit bestemmingsplan maakt uitsluitend de bouw mogelijk van één compensatiewoning. Eventuele toekomstige bouwplannen zullen ook weer moeten voldoen aan gemeentelijk- en provinciaal beleid en regelgeving.

Conclusie ad 6.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Onvoldoende onderzoek naar waterhuishouding

Het functioneren van de hemelwaterafvoer en riolering van de woning Brugstraat 25 balanceert op het randje van goede werking. Het maaiveld van deze woning ligt aanzienlijk lager dan het maaiveld van de woning van Brugstraat 24. Toename van heftige regenbuien veroorzaken bij de woningen Brugstraat 24A en Brugstraat 25 afvoerproblemen van het hemelwater ten gevolge waarvan het water in de toiletten en wasbakken op de begane grond “naar boven komt”. Omdat betreffende compensatiewoning nog lager komt te liggen voorzien belanghebbenden belemmeringen hieromtrent. Onderbouwing van het door B&W hiervoor gestelde ontbreekt.

Commentaar ad 7.

Voor het bestemmingsplan is de watertoets doorlopen en heeft vooroverleg plaatsgehad met waterschap Vechtstromen. Hieruit volgen geen waterhuishoudkundige belemmeringen voor het plan. Regenwater dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd, zie hiervoor artikel 14.5 van de regels van het bestemmingsplan. Het perceel wordt ook voor een deel omsloten door een watergang. Zie hiervoor de landschappelijke inpassing van het perceel welke via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan juridisch is geborgd. Deze watergang is in eigendom van initiatiefnemer. Overtollig regenwater zal ook worden afgevoerd naar deze watergang.

Conclusie ad 7.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Resumé

Wij stellen u voor om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In de verbeelding van het plan en planregels zit een onvolkomenheid. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" en het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Brugstraat naast 25, Reefhuisweg 1 en Hammerweg 16b" is voor de locatie Hammerweg 16b opgenomen dat er 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn. Op 14 maart 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 2 woningen op het perceel, thans bekend Hammerweg 16a en 16c. In totaal zijn er dus drie bedrijfswoningen aanwezig op het perceel. Dit dient te worden aangepast in de planregels en de verbeelding van het plan.

Conclusie

Er is gelet op bovenstaande aanleiding om uw raad een voorstel te doen tot ambtshalve vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
