

Notitie zienswijzen

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Langsweg 1 Dalmsholte

INHOUD:

I. Overzicht gevolgde procedure.....	3
II. Ingekomen zienswijze en gemeentelijke reactie	4
III Nader overleg en wijzigingen naar aanleiding van zienswijze	7

I. Overzicht gevolgde procedure

Terinzagelegging

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 29 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 9 augustus 2023. Via www.ruimtelijkeplannen.nl was het ontwerp van het bestemmingsplan raadpleegbaar, evenals bij de publieksdienst in het gemeentehuis.

Bekendmaking

De ter inzagelegging van het ontwerp en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad Ommer Nieuws van woensdag 28 juni 2023 en het digitale gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) van 28 juni 2023.

Zienswijze

Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en kan daarom als tijdig ingediend worden aangemerkt.

II. Ingekomen zienswijze en gemeentelijke reactie

Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt hieronder puntsgewijs behandeld. Het daarbij opgenomen nummer verwijst naar het nummer, waaronder de zienswijze in de gemeentelijke administratie (Zaaksysteem) is opgenomen. Om te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en omdat dit zienswijzenverslag op internet zal worden geplaatst, is de zienswijze daar waar noodzakelijk geanonimiseerd.

1. Zienswijze 567652

Samenvatting zienswijze:

1. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn al lange tijd volledig beëindigd waarna de locatie is voorzien van een passende woonbestemming. In de huidige situatie is er sprake van een gesplitste woonboerderij zonder verdere opstallen. Alle agrarische opstallen zijn reeds verwijderd.
2. In paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting wordt ingegaan op het erfinrichtingsplan en de uitgangspunten voor deze ontwikkeling. "Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Wel is het passend in het ontginningslandschap dat het erf een bepaalde maat van openheid blijft kennen. Door een afgewogen positionering van de bijgebouwen is dit mogelijk. Hiermee wordt voorkomen dat er schuttingen of andere bouwkundige elementen die niet passen in het buitengebied voorzien worden. Wel blijft het ensemble behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf."
Door de positionering van het woonperceel wordt een additioneel erf gecreëerd. Dat bestaande en nieuwe bebouwing dicht bij elkaar komen te staan, wil niet zeggen dat er hier sprake is van een gezamenlijk erf. Dit wordt nog versterkt door het hebben van een aparte in- en uitrit. Om eenheid, een "ensemble" te creëren zou het meer voor de hand liggen een additioneel bouwkwavel te realiseren ten oosten van de reeds bestaande bebouwing. Dit zou ook meer in lijn liggen met het bestaande bouwkwavel en zouden bijgebouwen op het achtererf geplaatst kunnen worden.
Dat deze oplossing mogelijk bemoeilijkt wordt door geurnormen is duidelijk maar dat maakt boven geciteerde doelredenering niet beter.
3. In paragraaf 3.1.4 staat dat ten behoeve van het woonperceel behorend bij de compensatiewoning wordt voorzien in een nieuwe in- en uitrit die wordt ontsloten op de Vilstersedijk.
Het aantal verblijfseenheden wijzigt van 1 naar 3. Het aantal verkeersbewegingen zal navenant toenemen. De verkeersafwikkeling dient bij voorkeur plaats te vinden op de Langsweg, welke verkeersluw is. Additionele ontsluitingen nabij de kruising Vilstersedijk/Langsweg zijn onwenselijk gezien meerdere aanrijdingen in het recente verleden.
4. Vanuit de woning op Vilstersedijk 19 is er nu een vrij uitzicht op, onder andere, de Lemelerberg. De bouw van een woning op deze locatie zal resulteren in vermindering van het uitzicht. Indiener van de zienswijze is voornemens de mogelijkheden voor een vordering voor planschade te onderzoeken.
5. In paragraaf 9.2 staat dat de directe omwonenden van het plangebied mondeling zijn geïnformeerd over de voorliggende ontwikkeling.
In 2022 heeft er een gesprek plaats gevonden tussen indiener van de zienswijze en (een vertegenwoordiger van) één van de eigenaren. In dit gesprek werd meegedeeld dat de eigenaren voornemens waren met een plan voor het realiseren van een additioneel bouwkwavel op deze locatie. Vragen om meer informatie werden doorgeschoven naar een volgend overleg, welke echter nooit heeft plaats gevonden.

Reactie gemeente:

1. In maart 2021 is er een principebesluit genomen over dit plan. Op dat moment was de voormalige agrarische bebouwing nog aanwezig. Ook toen in november 2021 het verzoek om herziening van het bestemmingsplan werd ingediend was de bebouwing nog aanwezig. Initiatiefnemer beschikte al over een vergunning voor het verbouwen en splitsen van de bestaande woning. Om dit plan uit te kunnen voeren waren sloopwerkzaamheden nodig. Na afstemming met de gemeente heeft initiatiefnemer besloten om, vooruitlopend op de afronding van de bestemmingsplanprocedure, alle landschapsontsierende en asbesthoudende gebouwen te slopen. Dit om de (ruimtelijke) kwaliteit van het erf sneller te kunnen verbeteren en risico's te beperken.
2. Bij een herziening van het bestemmingsplan spelen altijd meerdere aspecten een rol, waaronder milieutechnische randvoorwaarden. De geurbelasting van omliggende agrarische bedrijven speelt in deze situatie een belangrijke rol, maar het plan is niet alleen door dit aspect bepaald. Namens de initiatiefnemer is er een plan opgesteld, rekening houdend met de ruimtelijke kaders. Er is sprake van een plan dat passend is op deze locatie. Deze zienswijze heeft wel aanleiding gegeven tot enkele aanpassingen, zoals onder III nader toegelicht.
3. Met dit plan wordt er ten opzichte van de bestaande vergunde situatie één woning toegevoegd. Het aantal verkeersbewegingen dat hiermee is gemoeid is zeer beperkt. Dit beperkte aantal verkeersbewegingen via de Vilstersedijk leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer in de omgeving of problemen ten aanzien de verkeersafwikkeling. De nieuwe uitrit is gesitueerd op grotere afstand van het dichtstbijzijnde kruispunt Langsweg-Vilstersedijk. Ook is ten aanzien van de nieuwe in- en uitrit geen sprake van een bocht of anderszins onoverzichtelijk punt. Naar aanleiding van deze zienswijze is in de plantoelichting een nadere toelichting opgenomen.
4. Uit vaste rechtspraak (jurisprudentie) blijkt dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Wel moeten wij bij een planologische wijziging meewegen of een omwonende niet onevenredig in zijn belang wordt geschaad. Voor de juiste vergelijking is niet de bestaande situatie (die is ontstaan na sloop van bebouwing) bepalend, maar het verschil tussen de mogelijkheden die het oude en het nieuwe bestemmingsplan bieden. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in de lijn van de oorspronkelijke bebouwing. Uit het bij het bestemmingsplan behorende ruimtelijk kwaliteitsplan blijkt daarnaast dat er door de positionering van de nieuwbouw ten opzichte van de voormalige situatie juist een zichtlijn wordt gerealiseerd tussen de nieuwbouw en het bestaande woonerf. Van een onevenredige aantasting van belangen, waaronder het uitzicht, is geen sprake. Wanneer er sprake is van schade als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan kan een aanvraag om vergoeding van planschade worden ingediend.
5. Zoals uit deze zienswijze blijkt is er een verschil van inzicht in de gevoerde participatie. Mede daarom is er bij initiatiefnemer op aangedrongen om de gesprekken met de indiener van de zienswijze weer op te pakken en te onderzoeken op welke punten men elkaar kon vinden in oplossingen voor de aangevoerde bezwaren.

III Nader overleg en wijzigingen naar aanleiding van zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze zijn diverse gesprekken gevoerd tussen (adviseurs van) initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze. Doel hiervan was om te zoeken naar aanpassingen in het plan, die tegemoetkomen aan de zienswijzen op een manier dat het voor de initiatiefnemer een haalbaar plan blijft.

Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen door initiatiefnemer:

- De inrit is in zuidelijke richting verplaatst, ten opzichte van het ontwerp. Reden hiervoor is dat de uitrit zo niet langer recht tegenover de woning aan de Vilstersedijk 19 ligt en lichthinder van auto's die gebruik maken van de uitrit zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- De opzet van de woning en het bijgebouw is herzien. In plaats van losse volumes wordt het bijgebouw geïntegreerd in het hoofdgebouw. Dit is juridisch geborgd in de planregels. Hoewel hiermee één groter bouwvolume ontstaat wordt voorkomen dat de eerder bedoelde ontstane zichtlijn wordt dichtgezet. Bij de positionering van het bouwvolume op het erf is waar mogelijk rekening gehouden met het zicht vanuit de woning aan de Vilstersedijk.
- Daarnaast zijn in het inrichtingsplan groenstructuren toegevoegd om de nieuwe bebouwing af te schermen.

In paragraaf 9.4 van het bestemmingsplan wordt een nadere toelichting op de gevoerde gesprekken gegeven en worden de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uitgebreider toegelicht.

Wel verbetering, geen overeenstemming

Hoewel de aanpassingen door de indiener van de zienswijze gedeeltelijk als verbeteringen worden gezien, is er nog geen sprake van volledige overeenstemming. Graag zouden zij zien dat de locatie van de nieuwe woning verder wordt verplaatst, zodat zij er minder direct zicht op hebben vanuit de eigen woning.

Beoordeling

Met de aanpassingen is deels tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijze. Tot verdere aanpassingen is initiatiefnemer niet bereid. De belangen tegen elkaar afwegend is er geen aanleiding om verdere aanpassingen aan het plan te verlangen of om van vaststelling af te zien.