

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN
“ANNEN DORP, INBREIDINGSLOCATIE
‘ACHTERERVEN’ ZUIDLAARDERWEG
67 T/M 73”**

Algemeen

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Annen Dorp, inbreidingslocatie ‘achtererven’ Zuidlaarderweg 67 t/m 73”. Informatief wordt opgemerkt dat van de Provincie Drenthe en het Waterschap geen reactie gedurende de terinzagetermijn van het ontwerp bestemmingsplan is ontvangen. Deze reactienota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Zienswijzen en reacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juli 2014 tot en met 27 augustus 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Binnen de bovengenoemde termijn zijn 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Zienswijze nr.	Naam	Nummer brief
1.	SRK Rechtsbijstand, namens reclamant 1	118479
2.	SUR Rechtsbijstand, namens reclamant 2	118562

Opmerkingen en reacties:

Zienswijze 1.	Reclamant 1
---------------	-------------

Samenvatting zienswijze:

SRK Rechtsbijstand (in het vervolg: SRK) heeft een aantal punten waartegen men aanloopt. Het betreft allereerst de aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten. Deze aantasting wordt veroorzaakt door het verdwijnen van het vrije uitzicht, het verminderen van privacy door inkijk aan de achterzijde en geluidsoverlast.

Ten tweede wordt door reclamant aangegeven dat er geen sprake is van de komst van starterswoningen.

Als derde punt wordt opgemerkt dat het plan niet voldoet aan de, op grond van de Provinciale Omgevingsvisie, provinciale kernkwaliteiten ‘Landschap’ en ‘Archeologie’.

Als laatste opmerking wordt aangegeven dat uit de toelichting van het plan blijkt dat er geen definitief wateradvies in het plan is opgenomen.

Reactie:

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Zo heeft ook de bestuursrechter meerdere malen uitgesproken. Een wijziging van het bestemmingsplan (in dit geval ten gunste van de realisatie van woningen) ten opzichte van het hiervoor geldende bestemmingsplan is voortgekomen uit ruimtelijke overwegingen. Eigendomsrechten strekken niet zover dat daarmee gebruiksrechten en gebruiksmogelijkheden op andermans grond kunnen worden beperkt. Het gaat erom of het vanuit diverse disciplines (o.a. volkshuisvesting, stedenbouw, landschap) aanvaardbaar is woningbouw op deze locatie toe te staan. Beoordeeld is dat het op grond van bovenstaande genoemde vakdisciplines aanvaardbaar wordt geacht op deze gronden woningbouw (conform het inrichtingsvoorstel) is in te passen.

Bovendien merken wij op dat ten aanzien van ‘beleid en regelgeving’ (op 15 februari 2012) de Ruimtelijke Visie Annen is vastgesteld. Daarin is onderhavige locatie als ‘potentiële inbreidingslocatie’ aangemerkt. Ook is daarin bepaald dat in alle gevallen een woonwensenonderzoek de noodzaak van groei van het woningbestand zal moeten uitwijzen. Dit geldt zowel voor de grote als de kleine kernen. Een dergelijk onderzoek is er in de kern Annen uitgevoerd.

Op grond van het voorgaande bestemmingsplan (“Annen Dorp”) bevatten de betreffende gronden de bestemming ‘wonen’ zonder bouwvlak en deze gronden konden gebruikt worden als tuin, maar in de praktijk was het gebruik een weiland. Het is zeer aannemelijk dat deze gronden intensiever gebruikt zullen gaan worden dan voorheen het geval was. Echter, er is geen sprake van een zodanige intensivering dat er een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat plaatsvindt. Hoewel er woningen met tuinen aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Zuidlaarderweg worden gesitueerd is het aspect ‘geluidsoverlast’ te verwaarlozen. Immers: de bestaande woningen aan de Zuidlaarderweg staan ingeklemd

tussen elkaar en zijn gelegen in een bebouwd gebied. Er komen echter geen geluidgevoelige functies voor terug. Het aspect geluid speelt daarmee geen (noemenswaardige) rol.

Starterswoningen:

Door reclamant wordt verder geageerd tegen het type bebouwing en dan met name tegen de starterswoningen. Er wordt gesuggereerd dat de beoogde woningen te duur zijn en het plan daarmee in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Hierover merken wij op dat eind 2010 er een woonwensenonderzoek is uitgevoerd in Annen. Uit de conclusies en aanbevelingen blijkt dat (destijds) in Annen in de koopsector rij/hoekwoningen tot € 150.000,--, met name gevraagd door starters en jonge doorstromers uit de huursector, het meest kansrijk zijn. Kansrijk tot een bedrag van € 150.000,-- betekent echter niet dat alles boven dat bedrag te duur is en/of onhaalbaar voor potentiële kopers. In gesprekken met de ontwikkelaars en hun verkopende makelaar (Makelaardij Aa en Hunze) is door hun duidelijk aangegeven dat er voor het segment tot ca. € 175.000,-- een duidelijke markt aanwezig is, zowel van de zijde van starters als doorstromers/jonge gezinnen als senioren die graag nabij voorzieningen gehuisvest willen zijn.

Op 16 februari 2011 is de Woonvisie Aa en Hunze door de raad vastgesteld. In de bij de Woonvisie behorende Bijlage 2; Notitie Sociale Bouw en Starterswoningen" zijn de diverse woningtypes omschreven waaronder starterswoningen.

Een woning verkrijgt het predicaat 'starterswoning' indien de wederkerigheid als starterswoning voor een periode van minimaal 10 jaar is gewaarborgd. In de koopsector wordt onder een middeldure starterswoning verstaan: een woning bedoeld voor bewoning door één of meer starters op de woningmarkt en waarvan de koopprijs (inclusief grondkosten) maximaal € 175.000,-- bedraagt. Verkoop aan de startersmarkt valt derhalve binnen de randvoorwaarden zoals omschreven in de Woonvisie. Doorstromers (tweeverdieners) en senioren passen veelal niet meer binnen de criteria van 'starters'.

In de zienswijze van reclamanten wordt verder gesteld dat voor wat betreft de woningbouwcategorie en de maximale prijs deze op grond van artikel 3.1.2. van het Besluit ruimtelijke ordening de planregels te worden aangevuld merken wij het volgende op:

Genoemd artikel geeft aan dat: ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. In voorgaande gesprekken met initiatiefnemers en de makelaar hebben wij als gemeente onze twijfels geuit ten aanzien van de verkoopbaarheid van deze woningen aan starters met 'een smalle beurs'. Door de makelaar is echter nadrukkelijk aangegeven (zoals ook hierboven in de reactie als is verwoord) dat er een markt is in Annen en omgeving voor dit type bebouwing in de door de initiatiefnemers genoemde prijsklasse. Het maximum bedrag overschrijdt niet het maximum bedrag, zoals genoemd in de Notitie Sociale Bouw en Starterswoningen. Daarbij komt dat het project niet enkel bedoeld is voor starters op de woningmarkt. Bijvoorbeeld ook senioren die graag dicht bij de voorzieningen gehuisvest willen zijn, zijn een doelgroep voor dit project.

Uit het oogpunt van volkshuisvesting gaat het derhalve te ver om aanvullende regels op te nemen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan.

Provinciale kernkwaliteiten:

Het terrein is, net als de in de directe omgeving aangelegde bebouwing, gelegen op een es. Anders dan een "open" es is daarvan op onderhavige locatie geen sprake meer. Het terrein is omgeven door woningen en andersoortige bebouwing. Van een strijdig belang met een provinciale kernkwaliteit is op dit punt geen sprake. Dat blijkt ook uit het feit dat wij van de provincie hierover geen zienswijze ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan hebben ontvangen. Hoewel in het kader van vooroverleg de provincie wel informatief heeft verzocht om overleg over 'de randen van Annen'. Dit overleg zal wel plaatsvinden, maar heeft voor onderhavig initiatief geen invloed.

Met betrekking tot de aangedragen kernkwaliteit 'archeologie' merken wij op dat het uitgevoerde archeologisch onderzoek aan heeft getoond dat het terrein voor wat betreft archeologie vrij gegeven kan worden. ArGeoBoor heeft een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek ter plaatse gedaan. Op basis van de resultaten hiervan wordt aanbevolen het terrein vrij te geven. Het rapport is beoordeeld en wij konden ons hierin vinden. Op basis van het booronderzoek kon de archeologische verwachting worden

bijgesteld naar laag. Er is geen vervolgonderzoek nodig en voor wat betreft het op te stellen bestemmingsplan hoeft geen dubbelbestemming archeologie opgenomen te worden. Door onze provinciaal archeoloog is wel het volgende geadviseerd: bij de te verlenen omgevingsvergunning meldingsplicht toevalsvondsten conform art. 53 Monumentenwet opnemen als voorwaarde. Op basis van bovenstaande hebben wij (als bevoegd gezag) besloten geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. In het kader van een overlegreactie van de provincie merken wij op dat ook de provincie hierover geen opmerkingen gemaakt heeft.

Als laatste opmerking wordt aangegeven dat uit de toelichting blijkt dat de voorlopige uitgangspunten notitie van het waterschap is verwerkt en nog geen definitief wateradvies. Dat laatste is correct. Per abuis is de definitieve watertoets niet in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Het definitieve wateradvies zal dan ook in het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen worden.

Ten aanzien van een goede waterafvoer zijn afspraken gemaakt. Aangezien er sprake is van een toename van ca. 1250 m² verhard oppervlak in stedelijk gebied, dient op basis van de keur van het waterschap er watercompensatie te worden gerealiseerd. In dit geval is dat ter indicatie een volume van 100 m³. Deze compensatie zal worden gerealiseerd door enerzijds het aanleggen van een persing onder de weg naar de aan de andere zijde van de weg gelegen bestaande sloot. Deze sloot zal verlengd worden en daarmee dienen als berging. Daarmee wordt naar alle waarschijnlijkheid voldaan aan het volume van 100 m³. Mocht door het verlengen van de betreffende sloot dit (net) niet voldoende blijken te zijn, dan zal het resterende volume gerealiseerd moeten worden door het aanbrengen van infiltratiepunten in het plangebied. Op deze wijze wordt voldaan aan de eisen voor watercompensatie. Alle kosten hiervoor worden via de omgevingsvergunningaanvraag verhaald op initiatiefnemers.

Ten aanzien van de aansluitingen op het riool gelden onze standaard eisen voor nieuwe woonbebouwing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2.	Reclamant 2
---------------	-------------

Samenvatting zienswijze:

De Stichting Rechtsbijstand (in het vervolg: SUR) heeft namens reclamant aangegeven dat er sprake is van aantasting van het uitzicht, verlies van privacy en ontstaan van geluidsoverlast voor reclamant.

Ook wordt aangegeven dat het voorgestelde aantal bouwlagen, op grond van het ontwerp weergegeven in de toelichting, niet overeenkomt met het uitgangspunt zoals vermeld in de Ruimtelijke Visie Annen, te weten: 1 bouwlaag met kap.

Reactie:

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Zo heeft ook de bestuursrechter meerdere malen uitgesproken. Een wijziging van het bestemmingsplan (in dit geval ten gunste van de realisatie van woningen) ten opzichte van het hiervoor geldende bestemmingsplan is voortgekomen uit ruimtelijke overwegingen. Eigendomsrechten strekken niet zover dat daarmee gebruiksrechten en gebruiksmogelijkheden op andermans grond kunnen worden beperkt. Het gaat erom of het vanuit diverse disciplines (o.a. volkshuisvesting, stedenbouw, landschap) aanvaardbaar is woningbouw op deze locatie toe te staan. Beoordeeld is dat het op grond van bovenstaande genoemde vakdisciplines aanvaardbaar wordt geacht op deze gronden woningbouw (conform het inrichtingsvoorstel) is in te passen.

Op grond van het voorgaande bestemmingsplan ("Annen Dorp") bevatten de betreffende gronden de bestemming 'wonen' zonder bouwvlak en deze gronden konden gebruikt worden als tuin, maar in de praktijk was het gebruik een weiland. Het is zeer aannemelijk dat deze gronden intensiever gebruikt zullen gaan worden dan voorheen het geval was. Echter, er is geen sprake van een zodanige intensivering dat er een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat plaatsvindt. Hoewel er woningen met tuinen aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Zuidlaarderweg worden gesitueerd is het aspect 'geluidsoverlast' te verwaarlozen. Immers: de bestaande woningen aan de Zuidlaarderweg staan ingeklemd tussen elkaar en zijn gelegen in een bebouwd gebied. Er komen echter geen geluidgevoelige functies voor terug. Het aspect geluid speelt daarmee geen (noemenswaardige) rol.

De vastgestelde Ruimtelijke Visie Annen is een beleidsuitgangspunt om te komen tot potentiële inbreidingslocaties. Informatief is hierbij aangegeven dat, gezien de centrale ligging, deze locatie in principe geschikt wordt geacht voor grond gebonden seniorenwoningen dan wel starterswoningen in maximaal 1 bouwlaag met kap.

Onderhavig plan gaat uit van rijenwoningen met een mansardedak. Op grond van de begripsbepaling wordt onder een bouwlaag verstaan: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Daaruit blijkt dat bij de geplande woningen sprake is van 1 bouwlaag met kap. Met hetgeen reclamant aangeeft (3 bouwlagen) kunnen wij ons dan ook niet verenigen. Het feit dat de verdieping(en) gebruikt worden als verblijfsfunctie doet hier niet aan af. Een bouwlaag wordt bepaald op basis van de uiterlijke verschijning van het bouwwerk. De ontwerpen die ter kennisname in de toelichting zijn weergegeven blijken op grond van deze begripsbepaling uit te gaan van 1 bouwlaag met kap.

Houtsnipperkachel:

In het zuidwesten van het plangebied is het de bedoeling dat een houtgestookte verwarmingsinstallatie wordt gerealiseerd. Deze dient voor het verwarmen van de te bouwen woningen en draagt bij aan een verdergaande verduurzaming van de te realiseren woningen.

De houtsnipperinstallatie die ter plaatse gaat worden toegepast is vrijwel identiek aan die welke bij het zwembad/sporthal in Annen wordt toegepast. Qua aanzicht zal de unit dezelfde aanblik geven als de houten bergingen bij de woningen. In de unit bevindt zich een computergestuurde houtsnipperverbrandingsmachine en een tweetal gas verwarming ketels. In principe wordt verwarmd middels houtsnipper verbranding. Gasketels dienen als backup. De unit zal zowel warmwater voor de genoemde nieuwbouw als ook voor Zuidlaarderweg 73, 73A, 73B en 73C verzorgen. Mogelijkerwijze worden op termijn nog meerdere burens aangesloten. De duurzame energie installatie en de gebouwen worden verbonden middels geïsoleerde waterleidingen onder het maaiveld. De unit krijgt een oppervlakte van circa 24 m² (8 m x 3 m) en een maximale hoogte van 3,5 meter. De capaciteit van de unit bedraagt 130 KW verbranding en is volledig computergestuurd. Voor de voeding wordt gebruik gemaakt van voorgedroogde houtsnippers. Verwarming via gas dient uitsluitend als backup. Verder is er sprake van gestimuleerde afvoer van rookgassen. De benodigde afvoerbuys wordt zo hoog als noodzakelijk (4 à 6 mtr.). Voor het aanleveren van de houtsnippers zal 5 à 6 keer per jaar middels een kleine vrachtwagen circa 40 m³ per keer worden aangeleverd. Gemiddeld op jaarbasis gaat het dan om 220 m³ (of 55 ton) per jaar. Een lichte geurvorming vindt alleen plaats bij het opstarten van de installatie. Dit vindt alleen plaats bij het begin van het stookseizoen. Deze geurvorming is minder dan die van een openhaard. Dit komt doordat er droge houtsnippers in de installatie gaan en ook de lengte van de rookafvoer draagt hieraan bij. De houtgestookte verwarmingsinstallatie is zonder (milieu)belemmeringen te plaatsen in dit beoogde woongebied. Dit is bevestigd vanuit de RUD Drenthe. Hieronder volgt de reactie van de RUD Drenthe op de vraag of een dergelijke installatie zondermeer toepasbaar is in deze woonomgeving: "gelet op het vermogen van de houtsnipperinstallatie en het gebruik ten behoeve van de verwarmingen van woningen, is er geen sprake van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De installatie valt derhalve niet onder het Activiteitenbesluit. Wel dient te worden voldaan aan het Bouwbesluit en de installatie moet beschikken over een typekeuring".

Ten aanzien van het gesuggereerde over 'de forse stankoverlast bij een vergelijkbare verwarmingsinstallatie die recent in gebruik is genomen bij het zwembad in Annen' merken wij op dat bij ons tot heden geen negatieve reactie(s) ingekomen is (zijn) op een vergelijkbare verwarmingsinstallatie die al circa 4 à 5 jaar in gebruik is en staat nabij het zwembad in Annen.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.