

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN LOCATIE ESWEG TE NIEUW-RODEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Locatie Esweg te Nieuw-Roden' heeft met ingang van donderdag 25 augustus 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In het onderstaande wordt een samenvatting van de zienswijzen, inclusief de reactie daarop, (weer)gegeven.

A. Omwonende 1

1. Toevoegen houtsingel aan zuidoostzijde van het plan (langs de Veldweg)

Omwonende 1 ziet graag ook een houtsingel in het bestemmingsplan opgenomen langs de zuidoostzijde van het plan (dus langs de Veldweg). Dit ter compensatie van de verloren gegane bosrand aan die zijde van het plan en onttrekking aan het zicht vanaf het stroomdalgebied van de Steenbergerloop.

Reactie

De aanleg van een houtsingel aan de zuidwestzijde van het plangebied is geborgd door de landschappelijke inpassing met de bestemming 'Groen' en de aanduiding 'houtsingel' (bomenrij en struiklaag). Omdat de achtertuinen aan de zuidwestzijde grenzen aan agrarische gronden is het wenselijk om de toekomstige bebouwing aan te kleden met inheemse beplanting.

Voor de zuidoostzijde geldt dat de te realiseren woningen straks binnen de bebouwde kom van Nieuw-Roden liggen (in lijn van de bebouwing en zodoende niet grenzend aan landelijk gebied). Woningen gelegen binnen de bebouwde kom behoeven in principe geen landschappelijke inpassing. Dit geldt trouwens ook voor woningen buiten de bebouwde kom. In het verleden hebben bewoners beplanting aangebracht als windbreker. Als het niet gaat om houtwallen dan wel houtsingels met cultuurhistorische of landschappelijke waarde wordt dit gezien als tuinbeplanting en heeft dit geen waarde als vermeld in artikel 4:12a van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Het verlies aan bosrand waar omwonende 1 op doelt is het fijnsparrenbosje wat ten noordwesten van zijn perceel aan de Veldweg heeft gegrensd. Deze grond heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld' de bestemming 'Agrarisch'. De betreffende houtopstand had voor de Algemene Plaatselijke Verordening geen waarde als vermeld in artikel 4:12a (anders zou in dat kader daar een kapvergunning voor nodig geweest zijn).

Tenslotte is op de historische kaart van 1955 (zie onderstaande figuur) goed zichtbaar dat er geen houtsingels in de ontginningsgronden van de Veldweg aanwezig waren.

Op grond van het voorgaande is het daarom niet nodig om het plangebied in zuidoostelijke richting landschappelijk (verder) in te richten. Het staat omwonende 1 vrij om contact met de toekomstige bewoners op te nemen en het aanplanten van een houtsingel te bespreken. Het is dan aan de toekomstige bewoners of ze daaraan mee willen werken.





Historische kaart van 1955

2. Watergang aan de zuidoost-zijde (langs de Veldweg) in stand houden

Vraag is vervolgens of de watergang aan de zuidoostzijde (dus langs de Veldweg) in stand wordt gehouden. Omwonende 1 gaat ervan uit dat dit wel de bedoeling is omdat deze sloot al sinds jaar en dag een afwateringsfunctie vanaf de aan de Veldweg liggende landbouwgronden heeft. Afgezien daarvan geeft hij aan dat deze afwatering (in slootvorm) een buffer vormen tegen het gebruik van deze zijde door de aanliggende kavelgebruikers als toe- en afrit van/naar de Veldweg. Hij ziet graag handhaving van deze afwatering (in slootvorm) uiteraard afgezien van de dam ten behoeve van de aansluiting van de parallelweg.

Reactie

De betreffende sloot is in eigendom van de gemeente. De betreffende sloot blijft in de plannen gehandhaafd ten behoeve van de waterhuishouding op de betreffende locatie. Onder de dam ten behoeve van de aansluiting op de parallelweg komt een duiker zodat het water aan beide zijden van de dam met elkaar in verbinding staat.



3. Voorwaardelijke bepaling beplanting

Tot slot haalt omwonende 1 een passage aan uit hoofdstuk 2, paragraaf 2 ("Toekomstige situatie") van het ontwerpbestemmingsplan, die als volgt luidt:

'...De aanleg van deze houtsingel (bomenrij en struiklaag) is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels (lid 6.4). Hierbij is het gebruiken van gronden en bouwwerken conform de bestemming Wonen, zonder dat ter plaatse van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'houtsingel' de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in bijlage 2 van regels ('Plan landschappelijke inrichting') binnen een jaar na oplevering van de bebouwing is uitgevoerd en daarna in stand wordt gehouden, strijdig met het bestemmingsplan... '.

Omwonende 1 legt deze passage (volgens hem door de ambtelijk-juridische stijl enigszins cryptisch van aard) als volgt uit:

'de toekomstige bewoner heeft de vrijheid op de als 'Groen' en 'Houtsingel' aangemerkte delen van het bestemmingsplan, bebouwing te plaatsen en deze, voor zover dit binnen een jaar na oplevering plaats vindt, met bestemming 'Wonen' te gebruiken.'

Hij geeft aan dat als zijn uitleg de juiste is en als dit ook zo door de opsteller van dit ontwerp is bedoeld, dat hij dan ernstig bezwaar maakt tegen dit aan toekomstige bewoners toegekende recht, c.q. het betreffende en boven aangehaalde onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Met dit recht is er namelijk, zijns inziens, geen enkele sprake van borging van de aanleg van de houtsingel gedurende het eerste jaar na oplevering. De achterliggende gedachte van de geplande groenstrook/houtsingel, i.e. landschappelijke inpassing indachtig het advies van Landschapsbeheer Drenthe, Groenadvies (11 mei 2016), zou hiermee worden ondermijnd. Daarmee verwordt de in paragraaf 2.2 genoemde borging van het als groen/houtsingel aangeduide deel van het plan tot een farce.

Reactie

In de regels van het bestemmingsplan is onder artikel 6, vierde lid, onder c, een voorwaardelijke bepaling opgenomen. De uitleg van de voorwaardelijke bepaling is dat het gebruik van de gronden en bouwwerken conform de bestemming (= 'Wonen', want artikel 6 gaat over de bestemming 'Wonen') alleen mag plaatsvinden als de landschappelijke inpassing ter plaatste van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'houtsingel' is gerealiseerd binnen een jaar na oplevering van de bebouwing (artikel 6 gaat over de bestemming 'Wonen', dus oplevering van bebouwing binnen de bestemming 'Wonen') én dat de landschappelijke inrichting daarna in stand wordt gehouden.

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,20 meter;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 2 meter bedragen.

Voor de goede wordt hierbij opgemerkt dat de bebouwing ten behoeve van de bestemming 'Groen' moet zijn en niet ten behoeve van de bestemming 'Wonen'.

B. Omwonenden 2

1. Verlies van vrij uitzicht

De zienswijze richt zich tegen het verlies van vrij uitzicht, welke bepalend is voor het pand 'Museumhuis Kunstpaviljoen' aan de Zevenhuisterweg te Zevenhuizen. Het verlies van uitzicht wordt veroorzaakt door het voorgenomen plan, inclusief realisatie van de landschappelijke inpassing. De nu voorgestelde beplanting die dient als buffer/overgangszone naar het weiland is niet voldoende om het zicht op de nieuwbouw te beperken vanuit het paviljoen. Daarnaast vinden omwonenden 2 dat de gebruikte foto's een vertekend beeld geven van de situatie, omdat deze namelijk zijn gemaakt nadat op een enkele boom na, het bos dat er stond is gekapt. Tot slot geven zij aan dat er geen borging is van de realisatie en handhaving van het beplantingsplan.

Omwonenden 2 geven aan dat zij akkoord kunnen gaan als de voorgestelde lindebomen met een afstand van 3-4 meter tussenruimte aangeplant worden in plaats van het huidige voorstel van 15-18 meter tussenruimte welke geen dichte kruin heeft waardoor zicht blijft op de nieuw te bouwen woningen. De eerste keuze van Landschapsbeheer is de inlandse eik, maar stelt als alternatief voor de winterlinde die lager is en waar de zon voldoende ruimte heeft voor de zonnepanelen. Omwonenden 2 zagen (in overleg met Landschapsbeheer Drenthe) ook liever dat de huidige singel/houtwal die achter de andere woningen aan de Esweg ligt, doorgezet wordt met de inlandse eik en een ruimere beplanting van dezelfde onderbouw. Een onderbouw van 120-150 cm is te laag en daar gaan zij niet mee akkoord. Omwonenden 2 kunnen zich wel vinden in een onderbouw van 2,5 tot 3,5 meter met een ruimere plantafstand voor de nieuwe bewoners om zo een doorkijk te krijgen naar het achterliggende weiland.

Reactie

Op het betreffende perceel stond een houtopstand (fijnsparrenbosje) dat niet gebiedseigen was. Doordat de betreffende houtopstand geen waarde had op basis van wet- en regelgeving was de kap verantwoord. Voor de omgeving kan het verdwijnen van de houtopstand wel als een verlies ervaren worden, doordat er 'groen' is verdwenen.

Belangrijk is dat de voorgenomen ontwikkeling op het perceel landschappelijk zo goed mogelijk wordt ingepast. De voorgenomen landschappelijke inpassing, zoals in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, is in overeenstemming met het advies van Landschapsbeheer Drenthe, Groenadvies (11 mei 2016, zie bijlage).

De zienswijze richt zich met name tegen verlies van uitzicht/doorzicht van omwonenden 2. Omwonenden 2 dragen als mogelijke oplossing aan om de aanplant zodanig te wijzigen dat hun vrije uitzicht/ doorzicht behouden blijft. In reactie op deze zienswijze wordt het volgende aangegeven: Met de afscheiding van bebouwing richting het landschap wordt naar de waarden van de omgeving gekeken. De omliggende omgeving is ruimtelijk door de ontginning die hier heeft plaatsgevonden. Een houtsingel met doorzichten heeft zodoende de voorkeur boven een dichte groenstructuur. Vraag is of er ook een oplossing kan worden gevonden waarbij zowel het uitzicht/doorzicht van de omwonenden 2 als ook de doorzichten in de houtsingel ten behoeve van de landschappelijke structuur en nieuwbouw behouden kunnen blijven.

Na uitvoerig overleg is een oplossing gevonden voor de landschappelijke inpassing die aan beide partijen tegemoet komt. Het gaat daarbij om de volgende landschappelijke inpassing:

Aan de achterzijde van de woningen wordt in de tuinen een groen bebouwingsvrije ruimte aangehouden voor een goede overgang naar het landschap (zie ook onder zienswijze omwonende 1). Hier wordt projectmatig een houtsingel (bomenrij en struiklaag) aangelegd. Het betreft inheemse bomen die passen in het landelijk gebied, zoals een cultivar van de linde: *Tilia cordata* 'Roelvo' (groeihogte circa 12-15 meter). Deze linde heeft een smalle piramidale groei en levert in rijverband een uniform laanbeeld op. De bomen worden opgekroond, waardoor er een fraai uitzicht over de landerijen behouden blijft. Voor een goede landschappelijke inrichting geldt een plantafstand van circa 7-8 meter. De bomen worden in driehoeksverband binnen de groenstrook geplaatst. Lindes zijn belangrijk voor de biodiversiteit, een aspect dat de gemeente hoog in het vaandel heeft. Onder de bomenrij wordt een struiklaag aangeplant met een plantafstand van 1,5 meter in groepen van 5-9 struiken. Deze struiklaag creëert gezamenlijk met de bomenkronen een goede groenstructuur die de bebouwing verder landschappelijk inpast. Het voorgeschreven assortiment van hazelaar, gelderse roos, hult, meidoorn, krentenboom, vuilboom en egelantier draagt tevens bij aan de biodiversiteit.

Door deze oplossing wordt de strekking van het advies van Landschapsbeheer Drenthe, Groenadvies (11 mei 2016, zie bijlage 12) gewaarborgd.

De aanleg en instandhouding van de houtsingel (bomenrij en struiklaag) is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 6, vierde lid, onder c).

2. Precedentwerking

In aanvulling op het voorgaande wordt nog de zorg uitgesproken dat er door dit plan een precedent wordt geschapen voor toekomstige bouw aan de randen van de dorpen in de gemeente Noordenveld. Dat dit soort locaties in een behoefte voorziet is duidelijk, maar het mag geen vrijbrief zijn.

Reactie

Er mag niet zomaar overal gebouwd worden ook al bestaat er een behoefte in de vraag. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Dit wordt de Ladder voor de duurzame verstedelijking genoemd en is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder voor de duurzame verstedelijking stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Voor de motivatie in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie: De zienswijzen geven geen aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan te wijzigen behoudens de zienswijze inzake de landschappelijke inpassing (zie onder Omwonenden 2). Het bestemmingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld (Gewijzigde Plan landschappelijke inrichting die als bijlage bij regels is gevoegd).