

Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan

**Steenwijk, woon
werklocaties
Eesveenseweg**

Afdeling: REO

Auteur : 

Datum: 17 september 2013

Versie: vastgesteld

Inhoudsopgave

1.	<i>Inleiding</i>	3
2.	<i>Indiener zienswijze</i>	3
3.	<i>Ontvankelijkheid</i>	3
4.	<i>Beantwoording van de zienswijzen</i>	3
4.1.	Indiener 1	3
4.1.1.	Geen rekening houden met belangen van indiener	3
4.1.2.	Geen behoefte aan (meer) woon-werklocaties	4
4.1.3.	Aantal woningen	4
4.1.4.	Groenstrook	5
4.1.5.	Sloot	5
4.1.6.	Kappen bomen	5
4.1.7.	Bouwen buiten rooilijn	6
4.1.8.	Aantasting privacy	6
4.1.9.	Ontsluitingsweg	6
4.1.10.	Conclusie	7

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Steenwijk , woon werklocaties Eesveensweg (hierna: ontwerpplan) met bijbehorende stukken heeft van 6 maart 2013 tot en met 16 april 2013 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt de indiener van de zienswijze weergegeven. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze. In paragraaf 4 worden de inhoud van de zienswijze kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indiener van de zienswijze zal schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijze worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijze conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indiener van zienswijze worden toegezonden.

2. Indiener zienswijze

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Steenwijk , woon werklocaties Eesveensweg is de volgende zienswijze ingediend:

Nr.	Naam
1.	Indiener 1

3. Ontvankelijkheid

De zienswijzen is binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Daarmee is de zienswijze dus ontvankelijk.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1. Indiener 1

4.1.1. *Geen rekening houden met belangen van indiener*

Volgens indiener 1 wordt met het ontwerpplan alleen maar rekening gehouden met de belangen van de projectontwikkelaar en niet met de belangen van indiener als omwonende.

Reactie:

Het is op zichzelf waar dat die drie woon-werklocaties worden gerealiseerd door een projectontwikkelaar. Deze ontwikkelaar heeft (uiteraard) een economisch belang bij de vaststelling

van het ontwerpplan. Maar dat belang is geen belang waaraan een doorslaggevende betekenis toekomt ten aanzien van dit ontwerpplan. Centraal is de vraag welke bestemming voor het plangebied dat door het ontwerpplan wordt omvat naar huidige inzichten ruimtelijk het meest passend is.

Duidelijk is dat het handhaven van de agrarische bestemming die dit gebied in het verleden heeft gehad niet reëel is, mede als gevolg van de ontwikkeling van het (achterliggende) project Eeserwold dat voorziet in een combinatie van wonen, werken en recreëren. De mogelijkheden om op deze strook grond nog een reële agrarische bedrijfsvoering uit te oefenen zijn niet of nauwelijks meer aanwezig. In het in 2005 vastgestelde bestemmingsplan Eeserwold is voor het plangebied dan ook al een wijzigingsbevoegdheid omgenomen op grond waarvan de agrarische bestemming kon worden omgezet in de bestemming gemengde doeleinden die ter plaatse een combinatie van wonen en werken mogelijk zou maken. Ruimtelijk sluit dit goed aan bij de gemengde bebouwing die langs dit deel van de Eesveenseweg al aanwezig is (ook gemengde bestemmingen). Omdat in het ontwerpplan wonen de hoofdfunctie is en er alleen lichte bedrijvigheid wordt toegestaan ter invulling van het onderdeel “werken” leidt deze ontwikkeling niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omgeving.

Het is deze belangenafweging, en niet de financieel belangen van de projectontwikkelaar, die ten grondslag ligt aan het ontwerpplan

4.1.2. Geen behoefte aan (meer) woon-werklocaties

Volgens indiener 1 is er geen behoefte aan de woon-werklocaties die het ontwerpplan mogelijk maakt. Deze locaties zijn er (elders) al voldoende.

Reactie:

Het gemeentelijke ruimtelijke en economische beleid richt zich waar mogelijk op het stimuleren van nieuwe bedrijvigheid. Gezien de situering van het plangebied aan de rand van Eeserwold is echter uitsluitend lichte bedrijvigheid passend. Een combinatie van wonen met lichte bedrijvigheid is aldus ruimtelijk een goede invulling voor deze locatie. De realisering van de woon-werkkavels is primair de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar. Hij heeft aangegeven dat in het verleden al twee van drie kavels in optie zijn uitgegeven. Aldus kan niet worden gestaafd dat er aan deze kavels geen enkele behoefte is. Dat deze kavels nog niet zijn verkocht hangt mede samen met het feit dat het eerdere bestemmingsplan de eindstreep niet heeft gehaald.

4.1.3. Aantal woningen

Het aantal van drie woningen die het ontwerpplan toestaat, is volgens de indiener teveel voor deze locatie. De woningen worden volgens hem “op elkaar gepropt”.

Reactie:

Het ontwerpplan voorziet in de realisering van drie woningen met bijbehorende bedrijfsbebouwing. In de regels van het ontwerpplan zijn voor deze gebouwen een aantal bebouwingsvoorschriften opgenomen met betrekking tot omvang en situering. Gebouwen mogen uitsluitend in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Een woning mag niet groter zijn dan 750 m³, de oppervlakte een bedrijfsbebouwing mag niet meer bedragen dan 300 m². Verder moet de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens minimaal drie meter bedragen en moet de bedrijfsbebouwing in het verlengde van de woning worden gebouwd. Ook de oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij een woning is in de regels begrensd.

Met deze regels wordt bewerkstelligd dat er open ruimte tussen de bouwpercelen blijft bestaan en (daardoor) wordt te massieve bebouwing voorkomen. Deze stedenbouwkundige opzet wijkt niet af van wat elders binnen de bebouwde kom aan woon- en bedrijfsbebouwing normaal en (maatschappelijk) aanvaardbaar is.

4.1.4. Groenstrook

Indiener verlangt verder een groenstrook van minimaal 10 m langs de rand van de beoogde woon-werklocaties ter afscherming van zijn woonperceel. Indiener verwijst naar de “oostkant” en “noordkant” waar deze strook ook aanwezig is.

Reactie:

Op deze wens indiener 1 is in de vorige (beroeps)procedure over het vorige bestemmingsplan “Steenwijk-Eeserwold 1^e herziening” al ingegaan. De groenstrook waar indiener 1 op doelt, is het bestemmingsplan Eeserwold opgenomen ter afscherming van de bestemming bedrijfsdoeleinden. Deze situatie is niet vergelijkbaar met de opzet van het ontwerpplan want aan de woon-werklocaties zal de bestemming gemengd worden toegekend en niet de bestemming bedrijfsdoeleinden. In tegenstelling tot deze bedrijfsbestemming is binnen de bestemming gemengd uitsluitend lichte bedrijvigheid toegestaan tot categorie 2 waarbij bovendien de woonfunctie voorop moet staan. Een groenzone tussen de woon-werklocaties en het perceel van indiener 1 is daarom niet nodig. In de uitspraak van 21 maart 2012 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het eerdere beroep van indiener 1 over het bestemmingsplan Steenwijk-Eeserwold 1^e herziening, heeft de afdeling ook al aangegeven dat de gemeenteraad in redelijkheid kunnen afzien van het opnemen van een dergelijke groenzone in de nieuwe planregeling.

4.1.5. Sloot

Indiener 1 wil dat de sloot behouden blijft ten behoeve van zijn hemelwaterafvoer.

Reactie:

Het ontwerpplan strekt zich niet uit tot de sloot voor de beoogde woon-werkkavels. Deze sloot blijft gesitueerd binnen de grenzen van het bestemmingsplan Eeserwold en heeft/houdt daarin een passende waterbestemming. Het ontwerpplan heeft dus geen gevolgen voor de hemelwaterafvoer afkomstig van het perceel van indiener 1.

4.1.6. Kappen bomen

De op de beoogde locatie voor de woon-werkpercelen aanwezige bomen mogen volgens indiener 1 niet worden gekapt. De eerder daarvoor in 2007 verleende kapvergunning is geweigerd.

Reactie:

Ook op het kappen van de bomen is in de eerdere (beroeps)procedure al ingegaan. De vraag of een omgevingsvergunning voor het kappen van de binnen het plangebied aanwezige bomen nodig is en, zo ja of deze kan worden verleend, komt in principe pas aan de orde op het moment dat voor het kappen een vergunning wordt aangevraagd. Dat is alleen anders als op voorhand duidelijk is dat de gemeentelijke kapbepalingen (APV) de vaststelling van het ontwerpplan in de weg staan. Bij de weigering van de kapvergunning van 2007 speelde mee dat het perceel op dat moment nog niet kon worden bebouwd vanwege de agrarische bestemming. Nu deze bestemming met de

vaststelling van het ontwerpplan wordt veranderd in een gemengde bestemming die bebouwing wel mogelijk maakt, geldt niet (meer) dat de gemeentelijke kapbepalingen zich op voorhand verzetten tegen de kap. Mitsdien is de (eventuele) kap van de aanwezige bomen/beplanting geen reden om het nieuwe ontwerpplan niet vast te stellen.

4.1.7. Bouwen buiten rooilijn

Volgens indiener heeft het ontwerpplan tot gevolg dat er wordt gebouwd buiten de rooilijn voor de voorgevel van zijn woning.

Reactie:

Dit argument van indiener 1 is feitelijk onjuist. Volgens ontwerpplan mogen gebouwen alleen maar worden gebouwd binnen het bouwvlak. De voorste grens van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak ligt achter de voorgevel van de woning van indiener 1.

4.1.8. Aantasting privacy

Indiener 1 is van mening zijn privacy ernstig zal worden aangetast door de realisering van de woon-werkkavels. In dit verband wil hij (in ieder geval) dat er geen ramen worden gebouwd aan de noordkant van de bebouwing door het ontwerpplan mogelijk wordt.

Reactie:

De afstand van de bebouwing op de woon-werkkavels en de woning van indiener bedraagt minimaal 26 meter. Op de woon-werkkavel die grenst van het perceel van indiener 3, bevindt het bouwvlak zich op 3 meter afstand van de perceelgrens. Daarmee wordt verzekerd dat alle bebouwing in de vorm van gebouwen (inclusief bijgebouwen) zich op minimaal 3 meter afstand van het perceel van indiener bevinden. Deze situering van het bouwvlak is mede ingegeven ter waarborging van de privacy van indiener 1. Daarmee is voldaan aan in het in het Burgerlijk wetboek opgenomen burennrecht op grond waarvan zich op een afstand van minder dan 2 meter tot het naburige perceel zich geen ramen, vensters etc. mogen bevinden die uitzicht geven op andermans erf. Voor het opnemen het opnemen van een voorschrift zich in de noordkant van de bebouwing geen ramen mogen bevinden is aldus geen aanleiding. Deze afstanden zijn verder niet dusdanig kort dat de privacy van indiener 1 ontoelaatbaar wordt aangetast. De afstand tussen de woonbebouwing onderling en de afstand tussen de nieuw op te richten bebouwing en de grenzen met het naastgelegen erf/perceel zijn in bebouwde omgeving binnen de bebouwde kom niet ongebruikelijk en aanvaardbaar.

4.1.9. Ontsluitingsweg

De ontsluitingsweg voor de woon-werkpercelen moet volgens indiener minimaal 15 meter van zijn perceel worden aangelegd.

Reactie:

De door indiener 1 bedoelde ontsluitingsweg voor de drie woon-werkkavels is niet opgenomen in het ontwerpplan maar ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Eeserwold. De ter plaatse geldende bestemmingen laten de realisering van deze ontsluitingsweg toe.

4.1.10.Conclusie

De zienswijze van indiener 1 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.