

gemeente
Tynaarlo



ZIENSWIJZENNOTA
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
ESWEG 74 EELDE

11 juni 2019

INHOUDSOPGAVE

	blz.
1. Inleiding	4
2. Inhoud van de zienswijzen	5
3. Beoordeling van de zienswijzen	5
4. Conclusie	8
Bijlagen – 3 zienswijzen (geanonimiseerd)	9

1. Inleiding

Aanleiding

Voor de woonwijk Groote Veen in Eelde is op 15 september 2016 een partiële herziening van het bestemmingsplan Groote Veen vastgesteld. Dat bestemmingsplan voorziet onder andere in een aantal ruimere regels voor nieuwe bebouwing aan de Esweg. In deze regels staat vermeld dat het aantal woningen voor het bestemmingsvlak van Esweg 74 niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen. Voor dit perceel levert deze regel nu een probleem op, want het perceel is niet eerder bebouwd geweest. Voorliggend bestemmingsplan regelt nu dat deze kavel alsnog met één woning kan worden bebouwd en sluit hiermee aan op de oorspronkelijke bebouwingsregels uit het bestemmingsplan Groote Veen voor de woningen aan de Esweg.

Periode van ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijlagen heeft vanaf 21 december 2018 ter inzage gelegen voor de wettelijke duur van zes weken. Direct omwonenden van Esweg 74 zijn per brief op de hoogte gebracht van deze benodigde procedure. Drie buurtbewoners hebben een zienswijze ingediend. Deze zijn allen tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Overlegreacties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan de Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest. Beide instanties hebben geen zienswijze ingediend.

2. Inhoud van de zienswijzen

De drie ingediende zienswijzen, deze zijn bijgevoegd als bijlage, bevatten samengevat de volgende kanttekeningen en bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan:

- Het open karakter van de weg zal definitief worden aangetast in het geval er een huis tussen zal komen te staan.
- De nieuwe huizen in Groote Veen passen qua bouwstijl op geen enkele wijze tussen en tegenover de reeds bestaande bebouwing.
- De bouw van een nieuwe woning aan Esweg 74 betekent een onomkeerbare aantasting van het aanzicht van de bestaande woning(en). Dit zal leiden tot een significante waardedaling van deze bestaande woningen.
- Er zal sprake zijn van nadelige schaduwwerking en inkijk vanuit het nieuwe pand op de naaste woningen. Hierdoor gaat een stuk privacy en vrij uitzicht verloren.
- De vrees is aanwezig dat de nieuwbouw gaat leiden tot verzakking van de grond en scheurvorming in de naastgelegen woning, welke uit 1923 dateert.
- Er staat een eeuwenoude notenboom op het perceel van Esweg 72 op minder dan 2 meter van de erfgrans. Deze boom veroorzaakt overhangende takken op het naaste perceel van nummer 74. De vrees is aanwezig dat de boom zal sterven op het moment de toekomstige bewoners alle overhangende takken zullen gaan snoeien.
- De wens is aanwezig om het perceel enkel voor agrarische doeleinden te gebruiken.

3. Beoordeling van de zienswijzen

Om te beoordelen of de zienswijzen al of niet gegrond zijn, is het van belang om de historie te schetsen van de planontwikkelingen in dit gebied van de afgelopen 10 jaar. Onderstaande beoordeling vormt de basis van de conclusie welke is vermeld onder 4.

Het perceel Esweg 74 maakt deel uit van het plangebied Groote Veen te Eelde. In 2010 is voor dit plangebied een bestemmingsplan vastgesteld om de bouw 200 woningen mogelijk te maken. Voor dit perceel aan Esweg 74, in onderstaande verbeelding aangeduid met rode ster, is toen de bestemming WG-2 bepaald.



De aanduiding WG-2 staat voor Woongebied-2, inhoudende bouwregels voor nieuwe woningen aan o.a. Esweg betreffende met name bouw- en goothoogte en afstanden tot de weg en zijdelingse perceelsgrens. Woongebied-1 (WG-1) heeft betrekking op bouwregels voor bestaande woningen.

Nadat het bestemmingsplan in 2010 onherroepelijk werd, is gestart met de kavelverkoop. Echter, na verloop van tijd bleek dat de kavelverkoop op een aantal locaties in het plangebied achterbleef bij de verwachting. De oorzaak lag met name in een aantal bouwregels die als te belemmerend werden ervaren. Om de kavelverkoop te stimuleren is toen besloten om het bestemmingsplan van Groote Veen deels te herzien. Dat heeft ertoe geleid dat in 2016 het bestemmingsplan 'Partiële herziening Groote Veen kern Eelde' is vastgesteld. Voor de bebouwing aan de Esweg werden met dit plan de bouwregels verruimd. Op onderstaande verbeelding is de nieuwe situatie zichtbaar, waarbij aan de Esweg deels een groenstrook is bestemd. Het perceel aan de Esweg 74, aangeduid met rode ster, heeft de bestemming WG-1 meegekregen.



BP Groote Veen, partiële herziening - 2016

Er is toen bewust gekozen om de bestemming van Esweg 74 aan te passen van WG-2 naar WG-1. De reden was dat het deel van WG-2 aan de Esweg, gelegen ter linkerzijde van nummer 72, zou worden ontwikkeld door de ontwikkelaar PC Vastgoed. Daarbij werd de mogelijkheid geboden om de woningen tot 9,5 m hoog te bouwen, dit in tegenstelling tot de bestaande woningen waarbij een hoogte van 8 meter is toegestaan. Om een onevenredige aantasting van het bebouwings- en straatbeeld te voorkomen, is ervoor gekozen om de bouwregels van Esweg 74 aan te laten sluiten bij de bestaande naastgelegen twee woningen.

Op grond van het herziene bestemmingsplan is toen de kavel aan Esweg 74 door de gemeente in de verkoop gedaan. Er heeft zich vervolgens een koper gemeld en die heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om een nieuwe woning te bouwen op dit perceel. Echter, bij het toetsen van deze vergunning aan de regels van het bestemmingsplan bleek sprake te zijn van een strijdigheid met de regels van het herziene bestemmingsplan. In de regel onder artikel 4.2 is namelijk geschreven dat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. De intentie van deze regel is om te voorkomen dat er op een bestaand woonperceel meer dan één woning kan worden gebouwd. Alleen omdat het perceel van Esweg 74 niet bebouwd is, impliceert deze regel dat er ter plaatse geen woning is toegestaan. Op grond daarvan kon de omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning niet worden verleend en is de kavel uit de verkoop gehaald.

Om de beoogde bebouwing voor Esweg 74 toch mogelijk te maken is nu een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel opgesteld. De regels daarin zijn geheel overeenkomstig hetgeen al in 2010 is vastgesteld. De nieuwe woning moet dan ook aansluiten bij de bebouwing die kenmerkend is voor de bestaande woningen aan de Esweg: één bouwlaag met kap en een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 meter en 3,5 meter. Verder moet het hoofdgebouw met de voorgevel in een lijn worden gebouwd op 7 meter vanuit de grens van de weg en moet de afstand tot de zijgrens met de burens minimaal 3 meter bedragen.

Tegelijk met het bestemmingsplan voor Groote Veen is in 2010 ook een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld, welke als geldend welstandskader dient. Toekomstige bouwplannen worden getoetst aan deze welstandscriteria. Op bladzijde 70 van dit beeldkwaliteitsplan staat het volgende geschreven met betrekking tot de Esweg:

Esweg

De Esweg is een belangrijke historische entreeroute tot het dorp Eelde. De Esweg heeft een eigen karakter waarop de nieuwe bebouwing aan zal sluiten.

kleur

Naast de bij de algemeen geldende regels beschreven kleuren is het langs de Esweg ook mogelijk om met rode tinten te werken, in aansluiting op de bestaande bebouwing.

materiaal

De bestaande bebouwing langs de Esweg heeft een solide aard die past bij het historische karakter van de weg. De nieuwe bebouwing zal hierbij aansluiten doordat de gevels van een steen (-achtig) materiaal worden gemaakt. Voor de daken is een variatie aan materialen mogelijk (mits passend binnen de materialen zoals beschreven bij de algemeen geldende regels), zoals ook het geval is bij de bestaande bebouwing.

bouwvolume

De bestaande woningen langs de Esweg zijn relatief laag. De nieuwe woningen sluiten hierop aan doordat de maximale bouwhoogte hier 8 meter is, bestaande uit 1 à 1,5 laag en een kap.

rooilijn

De Esweg heeft een relatief smal profiel. Om wat ruimte te bieden aan de Esweg staan de woningen ten minste 7 meter uit de erfgrans aan de voorzijde en staan ook evenwijdig aan die erfgrans.

parkeren

Alle te realiseren woningen krijgen tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Tot slot is het volgende van belang ten aanzien van de zienswijze over de notenboom: het betreft een boom die geen monumentale status heeft. Weliswaar heeft de perceeleigenaar het recht om overhangende takken te snoeien, maar dat recht is wel begrensd. Hierop is het burensrecht volgens het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

4. Conclusie

Op grond van bovenstaande beoordeling onder 3. kan het volgende worden geconcludeerd:

- Zowel in het vastgestelde bestemmingsplan (2010) Groote Veen als in het partieel herziene bestemmingsplan in 2016 is reeds voorzien in het toestaan van bebouwing aan Esweg 74. In beide bestemmingsplannen is dit deel bestemd als woongebied.
- In de voorbereiding van het vastgestelde plan in 2016 is, naar aanleiding van toenmalige zienswijzen, een zonstudie uitgevoerd om de schaduweffecten van bebouwing in beeld te brengen. Daaruit is toen geconcludeerd dat nagenoeg geen nadelige schaduwwerking optreedt op de achter en naast gelegen woningen en tuinen.
- Het ontwerpbestemmingsplan Esweg 74 is opgesteld overeenkomstig de regels zoals die ook oorspronkelijk in 2010 voor de bebouwing aan de Esweg is voorzien.
- De regels voor deze bebouwing sluiten zoveel mogelijk aan op het bestaande bebouwings- en straatbeeld aan de Esweg.
- Dezelfde welstandscriteria zijn van toepassing zoals die in 2010 zijn vastgesteld in het beeldkwaliteitsplan.
- Het nieuwe bestemmingsplan bevat dan ook geen nieuwe of gewijzigde regels ten opzichte van hetgeen al eerder bij recht onherroepelijk is geworden.

Op basis van het voorgaande komen we daarom tot de slotconclusie dat de ingediende zienswijzen geen gronden bevatten tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, welke ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

Bijlage 1 – weergave zienswijze 1

Geachte raad,

In uw brief van 21 december 2018 is de partiële herziening van het bestemmingsplan Groote Veen met zaaknummer 548572 aan mij bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit partieel herziene bestemmingsplan.

Mijn argumenten benoem ik hieronder puntsgewijs:

1. Het betreffende perceel is gelegen tegenover mijn boerderij en tussen twee boerderij-woningen. Deze authentieke huizen bepalen al meer dan een eeuw het beeld van de Esweg, de karakteristieke toegangsweg naar de dorpskern. De vroegere bebouwing heeft een natuurlijke ruimte tussen de betreffende percelen, zoals langs de gehele Esweg het geval is bij de oorspronkelijke bebouwing. Het karakter van de weg en zeker van deze drie huizen zal definitief aangetast worden in het geval er een huis tussen zal komen te staan.
2. De nieuwe huizen die in het Groote Veen zijn en worden gebouwd passen qua bouwstijl op geen enkele wijze tussen en tegenover de door mij hierboven genoemde bebouwing. Denk aan de voorgeschreven donkere bakstenen, bouwhoogte, daklijnen, dakbedekking, goothoogte en overige voor het bestemmingsplan vastgestelde bouweisen.
3. In de gemeentelijke aanprijzing van het Groote Veen zegt u: *"Groote Veen ligt mooi tussen het eeuwenoude landgoed Vosbergen en het dorp Eelde. Wonen in de charme van 'oud' met het comfort van 'nieuw'."* Mooi geformuleerd, maar de charme van 'oud' moet daarbij wel herkenbaar overeind blijven. Door het bestemmingsplan te wijzigen om er een huis te kunnen bouwen wordt uw eigen verkoopargument ongeloofwaardig en niet houdbaar.
4. Het partieel wijzigen van het bestemmingsplan met als doel de vrije ruimte tussen en tegenover de betreffende woningen te bebouwen betekent een onomkeerbare aantasting van het aanzicht van mijn woning.
5. Het partieel wijzigen van het bestemmingsplan met als doel de vrije ruimte tussen en tegenover de betreffende woningen te bebouwen betekent voor ons gezin een belangrijke en onomkeerbare aantasting van uitzicht en woongenot.
6. Bebouwing van dit open stuk land zal een significante waardedaling van de betreffende woningen aan de Esweg tot gevolg hebben.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen de partiële herziening van het bestemmingsplan Groote Veen. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze de herziening van het bestemmingsplan niet vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend

Bijlage 2 – weergave zienswijze 2

Geachte gemeenteraad,

Op 21 december 2018 heeft u ons per brief bericht over het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Esweg 74 te Eelde. Hierbij willen wij u onze zienswijze over dit ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken.

Wij zijn woonachtig in de naast dit perceel liggende woning Esweg 76. Onze woning is een boerderijwoning van meer dan 100 jaar oud. Ook de woningen aan de andere kant en tegenover het betreffende perceel zijn oude boerderijwoningen die al meer dan een eeuw het karakteristieke beeld bepalen van de Esweg. Deze oorspronkelijk bebouwing aan de Esweg heeft een open karakter met voldoende ruimte tussen de percelen onderling. Door het plaatsen van een woning tussen de woning Esweg 72 en Esweg 76 wordt dit karakter van de Esweg aangetast.

Daarbij hebben wij bedenkingen tegen de bouwstijl van een nieuwe woning, volgens de bouwvoorschriften van het Grootte Veen, die niet zal passen bij de bouwstijl van de bestaande woningen. Denk daarbij aan de kleur bakstenen, bouwhoogte, daklijnen, de afstand vanaf de weg (de woning die gebouwd mag worden, moet verder van de weg komen te liggen dan de naastgelegen woningen).

Door het bebouwen van het nu open stuk land wordt ons woongenot in belangrijke mate en onomkeerbaar aangetast. De vrije ruimte naast onze woning zal komen te vervallen en de afstand tot onze dichtstbijzijnde burens wordt significant kleiner. Tevens zullen wij last krijgen van schaduwwerking van het te bouwen pand op ons terras en inkijk vanuit het buurpand in onze tuin en huis. Daarmee wordt het vrije, open karakter van ons wonen onomkeerbaar aangetast.

Door bebouwing van het perceel Esweg 74 zal de waarde van onze woning zeker dalen, gezien bovenstaande aantasting van aanzicht, vrijheid en woongenot.

Op basis van het bovenstaande maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan voor kavel Esweg 74. Wij verzoeken u daarom om met inachtneming van onze zienswijze dit ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan er vanuit dat u ons op de hoogte houdt van de verdere procedure.

Hoogachtend,



Geachte heer/mevrouw,

Wij, [REDACTED] zijn sinds 2013 de bewoners van Esweg [REDACTED] in Eelde. Wij zijn tot aankoop van dit prachtige, oude boerderijtje overgegaan omdat de bestemming van het perceel 74 agrarisch was en dit inhield dat wij ons uitzicht en privacy aan die kant te allen tijde zouden behouden. Nu blijkt dat de bestemming mogelijk veranderd gaat worden in bouwkwavel. Mochten jullie plannen doorgaan, dan heeft dit niet alleen tot gevolg heeft dat wij ons vrije uitzicht gaan kwijtraken, maar ook risico zullen lopen wat betreft onze boerderij. Dit is een boerderij uit 1923; indien er in de grond naast ons - die enkel geschikt is voor agrarische doeleinden - geheid gaat worden, vrezen wij voor verzakking van de grond en scheuren in onze woning.

Tot slot, bij aankoop van de boerderij, stond er een prachtige eeuwenoude notenboom op ons perceel, op minder dan 2 meter van de erfgrans. De takken hangen gedeeltelijk over naar perceel 74, omdat vroeger deze twee percelen bij elkaar hoorden. Mogelijk krijgen wij in de toekomst de vraag deze te snoeien, uiteraard doen wij dat al en zullen wij blijven doen, maar als alles wat overhangt weggesnoeid zou worden, sterft de boom af.

Zoals u zult begrijpen, zijn wij het niet eens met de verandering van het bestemmingsplan en hopen dan ook dat u gehoor zal geven aan onze wens om het perceel enkel voor agrarische doeleinden te gebruiken.

Wij hopen op een positieve reactie van uw kant,
Met vriendelijke groet,