

Wijzigings- en Beeldkwaliteitsplan

Nieuw wonen aan de Boerkoelweg

Aanleiding

Bij besluit van 10 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpwijzigingsplan 'Nieuw wonen aan de Boerkoelweg' in Wijster en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 19 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er is 1 zienswijze ingediend.

In deze nota wordt de zienswijze samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het wijzigingsplan aan te passen. Daarnaast wordt er een ambtelijke wijziging doorgevoerd, welke ook in deze nota wordt benoemd.

Zienswijze

De zienswijze wordt hieronder samengevat en van een reactie voorzien. Als de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpwijzigingsplan, wordt dit direct onder de zienswijze aangegeven.

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1			1983558

is van mening dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat niet is voldaan aan de wettelijke verplichting van een zorgvuldige voorbereiding, een goede motivering ontbreekt en de onderzoeksplicht niet is nagekomen, waardoor volgens indiener strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Omdat er verwevenheid ontstaat met het Beeldkwaliteitsplan, geeft indiener aan dat de zienswijze ook is gericht tegen het Beeldkwaliteitsplan. De zienswijze gaat in op een aantal onderwerpen, deze zijn hieronder per onderwerp samengevat en van een reactie voorzien.

1) Indieners zijn van mening dat er geen deugdelijk onderzoek is gedaan naar de woningbehoefte in Wijster. Hiermee is volgens indieners niet voldaan aan één van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, namelijk het aantonen van de behoefte aan deze woningen. Het schrijven van de makelaar dat aan het bestemmingsplan is toegevoegd, is naar mening van indieners geen onderzoek maar een momentopname. Indieners geven aan dat het provinciaal beleid aangeeft dat woningbouw op hogere zandgronden ongewenst is in verband met krimp.

Reactie gemeente

Er is ontzettende krapte op de woningmarkt. Ook in Midden-Drenthe. In Wijster staat op dit moment nog maar 1 woning te koop. Dit is een boerderij en deze is ook al onder bod. Verder is er geen aanbod, terwijl er wel vraag is.

Indiener refereert aan krimp in het provinciaal beleid. Dit is echter al deels ingehaald door de tijd. Gebleken is namelijk dat de gemeenten die voorheen met krimp te maken hadden, in deze tijden juist steeds populairder worden, omdat daar nog aanbod is en de prijzen enigszins betaalbaar zijn. De stukken waarnaar verwezen wordt, sluiten dus niet meer helemaal aan bij de huidige marktontwikkelingen. In het provinciaal beleid is aangegeven, dat Drenthe naar verwachting tot 2030 te maken krijgt met een totale krimp van ongeveer

1.100 huishoudens. Daarbij is tevens aangegeven dat deze bevolkingsdaling met name in Zuid-oost Drenthe speelt. Wijster ligt niet in dit krimpgebied. Dit blijkt ook uit de contacten die wij met de bevolking (o.a. plaatselijk belang) hebben. Daarbij wordt aangegeven dat er een groep jongeren in Wijster is, die graag in het dorp wil blijven, maar geen woningen kunnen vinden. De te bouwen woningen zullen wellicht niet direct voor deze groep bereikbaar zijn, maar kunnen wel ruimte maken voor doorstroming op de woningmarkt.

In het provinciaal beleid wordt daarnaast aangegeven dat ongeveer 2.500 huishoudens juist behoefte hebben aan nieuwe woningen. De provincie geeft aan dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw, mits deze behoefte in een gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en de locatie aansluit bij bestaand stedelijk gebied.

De gemeentelijke woonvisie is verwoord in ons, regionaal afgestemde, Woonplan. In dit Woonplan is Wijster opgenomen in het kerncluster Beilen. Voor dit kerncluster ligt de prognose aan nieuwe woningen in de buitendorpen tot 2025 op +40. In de plannen is inderdaad meer capaciteit aanwezig dan op basis van de prognose van destijds noodzakelijk, maar deze aantallen zijn niet allemaal gerealiseerd (o.a. Oranje, Drijber, deel van Hooghalen en de vier woningen aan de Nije Weg in Wijster). Er is daarom geen sprake van overcapaciteit zoals de indiener aangeeft. Het plan past binnen de in het Woonplan berekende behoefte aan plancapaciteit voor het kerncluster waar Wijster binnen valt. Vanuit dat oogpunt is er geen reden om van bouw van deze woningen af te zien.

Ook sluit de locatie aan bij bestaand stedelijk gebied, zoals in de Provinciale Omgevingsverordening is aangeduid op kaart 7. Het bestaand stedelijk gebied loopt op dit kaart tot de grens van dit plan. De provincie heeft inmiddels aangegeven dat de locatie wordt toegevoegd aan het bestaand stedelijk gebied zodra het plan is uitgevoerd.

Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat er voldoende is aangetoond dat er behoefte is aan deze woningen in de kern Wijster en er geen sprake is van strijdigheid met provinciaal beleid op dit vlak.

Aanpassingsvoorstel

Het plan hoeft niet te worden aangepast op dit onderdeel.

2) Indieners geven aan dat in het plan gesproken wordt over een inbreidingslocatie. Volgens indieners is er sprake van een uitbreidingslocatie.

Reactie gemeente

Het klopt dat de locatie formeel niet als inbreidingslocatie kan worden beschouwd. Dit is ook als zodanig benoemd in het bestemmingsplan "Wijster", waar onderhavig plan een wijziging op is. In dat plan is juist aangegeven dat er in Wijster geen geschikte inbreidingslocaties zijn voor woningbouw en is deze locatie aangewezen (door middel van een wijzigingsbevoegdheid) als woningbouwlocatie. Het al dan niet zijn van een inbreidingslocatie is dan ook geen argument voor het ontwikkelen van deze locatie en is ook niet als zodanig genoemd in het plan.

Aanpassingsvoorstel

Het plan hoeft niet te worden aangepast op dit onderdeel.

3) In paragraaf 3.2.2. wordt aangegeven dat er kenmerkende randbeplanting wordt aangelegd. Indieners geven aan dat onduidelijk blijft welke kenmerkende randbeplanting dit moet zijn en dat dit ook niet wordt geborgd door bijvoorbeeld een voorwaardelijke verplichting. Indieners zijn van mening dat het plan hierdoor niet voldoet aan de wijzigingsvoorwaarde dat het plan landschappelijk goed moet worden ingepast.

Reactie gemeente

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat nieuwe erfbeplanting in de vorm van hagen van inheemse soorten plaats moet vinden. Hiermee is de landschappelijke inpassing voldoende geborgd, aangezien de locatie aan drie zijden wordt omsloten door bestaande bebouwde en/of begroeide percelen en aan de vierde zijde langs de weg is gelegen. Het klopt dat dit niet in een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid geeft hiervoor niet de mogelijkheid. Aangezien dit aspect is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat gaat gelden als aanvulling op de welstandnota, is dit naar onze mening voldoende gebord.

Aanpassingsvoorstel

Het plan hoeft niet te worden aangepast op dit onderdeel.

4) In het plan wordt een sloot aangelegd onder de kroonprojectie van bestaande bomen, waaronder monumentale bomen. De gevolgen van de aanleg van deze sloot op de bomen is naar mening van indieners niet onderzocht.

Reactie gemeente

In de directe nabijheid van de te graven sloot staan inderdaad monumentale bomen. Uit onderzoek is gebleken dat er op de erfgrens tussen de ontwikkellocatie en het perceel waar deze bomen staan, een sloot heeft gelegen. Door de jaren heen is deze sloot echter dichtgegroeid. Nu wordt er een nieuwe sloot gegraven tegen de erfgrens aan. Hierdoor is niet uit te sluiten dat de wortels van deze bomen zich op de plek van de te graven sloot bevinden. Om de gevolgen van de graafwerkzaamheden op deze bomen in kaart te brengen, is een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd.

De analyse is uitgevoerd nadat de sloot is uitgegraven. Hierbij is gebleken dat er van vijf bomen inderdaad wortels zijn beschadigd. Het gaat met name om schade aan opnamewortels. Doordat de bomen in goede conditie zijn, is de verwachting dat de bomen deze schade binnen enkele jaren zullen compenseren. Bij een tweetal bomen zijn daarnaast de dikke wortels en/of de stabiliteitswortels aangedaan. Hierdoor zijn deze bomen gevoeliger voor het indringen van schimmels en kan de stabiliteit worden aangetast. Dit kan de levensverwachting van deze bomen beperken. Dit is spijtig en had wellicht voorkomen kunnen worden als de BEA voorafgaand aan de werkzaamheden was uitgevoerd. Er wordt nog onderzocht of er maatregelen getroffen moeten en kunnen worden om eventuele schade aan de betreffende bomen te beperken. Dit staat los van het wijzigingsplan.

Het betreft echter niet de als waardevolle boom aangemerkte zomereiken. De wortels van die bomen zijn niet aangetast door de graafwerkzaamheden. De graafwerkzaamheden zijn daardoor geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Aanpassingsvoorstel

De rapportage van de Bomen Effect Analyse wordt als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan gevoegd en de conclusies worden verwerkt in paragraaf 4.4 van de toelichting van het wijzigingsplan.

5) Indieners geven aan dat als norm wordt gehanteerd dat op eigen terrein moet worden geparkeerd, maar dat niet is aangegeven welke parkeernorm wordt gehanteerd. Indieners geven daarnaast aan dat in het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat er achter de hoofdgebouwen geparkeerd moet worden, waardoor er geen ruimte voor parkeren door bezoekers overblijft. Hierdoor moet langs de weg worden geparkeerd, waardoor indieners parkeeroverlast en schade aan het openbaar gebied verwachten. Bovendien is parkeren niet voorwaardelijk verplicht.

Reactie gemeente

Het uitgangspunt is inderdaad dat er op eigen erf wordt geparkeerd en dat daarbij wordt voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen per woning. Deze ruimte is aanwezig. In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat er bij voorkeur achter de voorgevellijn van de woning wordt geparkeerd, niet achter de woningen zoals indiener stelt). Ook daarvoor is voldoende ruimte aanwezig. Bezoekersparkeren kan plaatsvinden voor de voorgevel of inderdaad in openbaar gebied, zoals dit ook gebeurt bij de woningen in de omgeving. Hiervoor is voldoende geschikte ruimte beschikbaar. Het parkeren zal niet tot overlast of schade leiden. Het klopt dat het parkeren op eigen erf niet als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in het wijzigingsplan. Het moederplan geeft hiervoor namelijk niet de mogelijkheid. In de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten, is wel vastgelegd dat er minimaal twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein worden gerealiseerd.

Aanpassingsvoorstel

Het plan hoeft niet te worden aangepast op dit onderdeel.

6) Het uitvoeren van het onderzoek naar de bodemkwaliteit is doorgeschoven naar de vergunningsfase, omdat de bodemkwaliteit naar verwachting voldoende is. Indiener geeft aan dat er op de locatie sprake is van een brandplek door het meerdere keren verbranden van afval. Hierdoor is volgens indieners geen sprake van een onverdachte situatie en de kans aanwezig dat de bodem ter plaatse gesaneerd moet worden. In dat geval is volgens indieners de kans reëel dat er sprake is van een financieel onuitvoerbaar plan. Op basis van 3.1.6. Bro moet volgens indieners het onderzoek naar de bodemkwaliteit in deze fase plaatsvinden.

Reactie gemeente

Uit navraag is gebleken dat er eenmalig tuinafval op het perceel is verbrand. Door het eenmalig verbranden van onbehandelde materialen, zal niet direct sprake zijn van een bodemverontreiniging zoals door de indiener wordt beweerd. De werkzaamheden die

kunnen zorgen voor een potentiële bodembedreiging hebben een structureel karakter en niet het eenmalig verbranden van (schoon) hout. Er is dan ook geen reden om het bodemonderzoek niet door te schuiven naar de vergunning-fase.

Aanpassingsvoorstel

Het plan hoeft niet te worden aangepast op dit onderdeel.

7) Indieners geven aan dat de toetsing aan de wet Natuurbescherming niet volledig is ten aanzien van de soortenbescherming. Bij dit onderzoek is volgens indieners uitsluitend gekeken naar de gevolgen voor de soorten in het weiland en niet naar de effecten daar omheen, zoals in de bosrand. Indiener geeft aan dat lichthinder en bijvoorbeeld de aanwezigheid van honden de dieren in de bosrand kan verstoren. Indiener is daarom van mening dat hierdoor de gevolgen van het plan voor zoogdieren, vleermuizen en eventuele nesten in de bosrand onvoldoende duidelijk zijn. Daarnaast geeft indiener aan dat in het onderzoek ten onrechte uit is gegaan van het realiseren van vier wooneenheden, terwijl er vijf wooneenheden in vier volumes worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

Er is geen reden om te twifelen aan de reikwijdte van het uitgevoerde onderzoek. In het onderzoek (§ 2.3) is duidelijk aangegeven dat bij het onderzoek ook de wijde omgeving van het plangebied is betrokken. Deze omgeving is ook beschreven in § 4.1 van het onderzoek. Bovendien blijft de omgeving van het plangebied in stand zoals deze nu ook is. In de beschrijving van de ingreep staat inderdaad ten onrechte dat het gaat om het realiseren van 4 wooneenheden. Het onderzoeksgebied en de schets van de ingreep zijn echter wel in overeenstemming met het plan. Het aantal wooneenheden dat in de beschrijving is hierdoor van ondergeschikt belang. Dit blijkt ook uit de vermelding van het aantal tussen haakjes.

Aanpassingsvoorstel

Het plan hoeft niet te worden aangepast op dit onderdeel.

8) Indieners geven aan dat de toetsing aan de wet Natuurbescherming ook niet volledig en onjuist is ten aanzien van gebiedsbescherming. Bij de Aeriusberekening is geen toelichting gevoegd en deze gaat alleen uit van de uitstoot van de woningen. De verkeersbewegingen en de uitstoot tijdens de bouw zijn niet meegenomen.

Reactie gemeente

Het is gebleken dat deze berekening inderdaad niet volledig was en de toelichting ontbrak. Het onderzoek is alsnog volledig in beeld gebracht en voorzien van een toelichting. Hieruit blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie ($>0,00$ mol/ha/jaar) op daarvoor gevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura 2000-gebieden is te verwachten. Zodoende is geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie als het gevolg van het project vormt daarom geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van stikstof is het plan daarom uitvoerbaar.

Aanpassingsvoorstel

De berekening en de toelichting worden opgenomen in de bijlagen van de toelichting, ter vervanging van bijlage 1. Tevens wordt de tekst van paragraaf 4.4.3 geactualiseerd n.a.v. het uitgevoerde onderzoek.

9) Indieners stellen dat er ten onrechte geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is uitgevoerd. Indieners geven aan dat de klinkers en de het verhoogde kruispunt een negatief effect hebben op de hoogte van het wegverkeerslawaaï en dat de verkeersintensiteit van een categorie A doorgaande weg niet zondermeer laag genoemd kan worden. Daarnaast geven indieners aan dat de maximum snelheid 50km/uur bedraagt.

Reactie gemeente

Het is niet juist dat er in het geheel geen onderzoek naar wegverkeerslawaaï heeft plaatsgevonden. De RUD Drenthe heeft de geluidsbelasting als volgt inzichtelijk gemaakt.

De Boerkoelweg heeft een relatief lage verkeersintensiteit 1140mvt/etmaal maar in combinatie met het wegdekverhardingstype (elementen in keperverband) is dit voor geluid wel onderzocht. Inmiddels is de maximum snelheid teruggebracht naar 30km/uur, waardoor de weg in het kader van de Wet geluidhinder niet zoneringsplichtig is. Dit maakt het plan buiten de rechtstreekse werking van de Wet geluidhinder kan worden gerealiseerd. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening en natuurlijk een goed woon/leefklimaat is de situatie wel onderzocht.

De geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen is door de RUD Drenthe inzichtelijk gemaakt. Vanaf een waarde van 53 dB moet worden onderzocht of en hoe het binnen-niveau van 33 dB gehaald kan worden. In de volgende figuur zijn de geluidbelastingen weergegeven.



De geluidbelasting op de locatie bedraagt ten hoogste 53 dB Lden, waardoor er geen bouwakoestisch onderzoek noodzakelijk is en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van het wegverkeerslawaai.

Aanpassingsvoorstel

De onderzoeksresultaten van de RUD worden duidelijker opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan.

10) Indieners vragen zich af of er afgeweken kan worden van de richtafstand van 30 meter tot het rioolgemaal. In het plan wordt aangegeven dat er een andere woning op een kortere afstand (7,5 meter) staat. Dit is volgens indieners geen reden om af te wijken van de richtafstand. Daarnaast wordt als argument om af te wijken van deze afstand aangegeven dat het een gesloten gemaal betreft. Volgens indieners is dit onjuist, omdat er een ontluchter aanwezig is die kan zorgen voor geurhinder.

Reactie gemeente

De eerste woning komt inderdaad binnen 30 meter van de het gemaal, namelijk op ongeveer 25 meter. De 30 meter is echter een richtafstand, waarvan mag worden afgeweken. In onderhavige situatie is sprake van een gesloten gemaal dat slechts incidenteel geuroverlast veroorzaakt. Hierdoor is het in het kader van een goed woon- en leefklimaat acceptabel dat wordt afgeweken van de richtafstand. Dit is in de toelichting van het wijzigingsplan

gemotiveerd weergegeven. De woning die op 7,5 meter staat is inderdaad geen reden om voor het woon- en leefklimaat af te wijken van de richtafstand. Wel geldt dat de nieuwe woningen geen inbreuk vormen op de milieurechten van het rioolgemaal, omdat er al woningen dichterbij dit gemaal staan.

Aanpassingsvoorstel

Het plan hoeft niet te worden aangepast op dit onderdeel.

11) Indieners geven aan dat er ten onrechte geen vooroverleg, bijvoorbeeld met de provincie, heeft plaatsgevonden. Indieners zijn van mening dat dit op basis van artikel 1.1.1, lid 4 Bro Jo artikel 3.1.1 lid 1 Bro dit wel vereist is, ook gezien het provinciale belang aangaande krimp.

Reactie gemeente

Het wijzigingsplan op zich is inderdaad niet in het vooroverleg besproken met de provincie. Wel heeft provincie ingestemd met de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw op deze locatie, door in te stemmen met het moederplan "Wijster". Het plan is alsnog voorgelegd aan de provincie Drenthe. De provincie geeft aan dat op basis van de huidige Omgevingsvisie Drenthe de aspecten archeologie, cultuurhistorie en landschap van provinciaal belang zijn en dat deze aspecten op een voldoende wijze in het plan zijn opgenomen.

Aanpassingsvoorstel

Het plan hoeft n.a.v. de reactie van provincie Drenthe niet aangepast te worden.

12) In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er meermalen is overlegd met de omwonenden en dat de burens allen hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit plan. Volgens indieners is deze bewering uit de lucht gegrepen. Indieners hebben zelf, n.a.v. geruchten over het initiatief, contact gezocht met gemeente en initiatiefnemers en zijn niet actief geïnformeerd. Indieners geven aan dat als de ontwikkeling doorgaat, zij graag een hek met groene inpassing op de erfgrans zien om overlast te beperken, maar dat initiatiefnemers dit niet nodig vinden. Hierdoor wordt volgens indieners een verkeerde voorstelling van zaken gegeven over de gevolgde burgerparticipatie.

Reactie gemeente

Het is duidelijk dat initiatiefnemer en indieners verschil van inzicht hebben over dit onderwerp. Door de ingediende zienswijze is duidelijk geworden hoe indieners tegen het plan aankijken. Indieners geven aan dat ze graag een hek met groene inpassing op de erfgrans zien, om overlast te beperken. Initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn een dergelijke afscherming te realiseren. Wij zijn van mening dat indiener en initiatiefnemer hier in gezamenlijk overleg uit moeten kunnen komen. Voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is het realiseren van een dergelijke afscheiding geen must, zodat er geen reden is om hier harde eisen aan te stellen.

Aanpassingsvoorstel

Hoofdstuk 6 wordt aangevuld met de resultaten van de gevoerde procedure.

13) Indieners verzoeken om een zorgvuldige belangenafweging op basis van alle relevante onderzoeken en het borgen van eventueel te nemen maatregelen in het wijzigingsplan.

Reactie gemeente

In de voorbereiding op het plan heeft een zorgvuldige voorbereiding plaatsgevonden. Op enkele onderdelen zal nader onderzoek worden uitgevoerd, voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan. De ingediende zienswijze is vooralsnog geen reden om de procedure te staken. Het realiseren van woningen nabij een woonbestemming van derden en direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied, die al in het bestemmingsplan “Wijster 1995” is aangeduid als woningbouwlocatie voor de langere termijn, achten wij geen onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden.

Aanpassingsvoorstel

Het plan hoeft niet te worden aangepast op dit onderdeel.

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte is er ambtelijk nog een onjuistheid in het wijzigingsplan geconstateerd. Deze is hieronder benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze het wijzigingsplan wordt aangepast.

Archeologie

In het wijzigingsplan is een dubbelbestemming “waarde – archeologie 1” en een dubbelbestemming “waarde – archeologie 2” opgenomen. Bij het wijzigingsplan is echter een onderzoeksrapport gevoegd, waaruit blijkt dat het plangebied vrijgegeven kan worden voor bodemingrepen en er geen bescherming van archeologische waarden nodig is. De dubbelbestemmingen hadden daarom niet opgenomen hoeven te worden.

Aanpassingsvoorstel

De dubbelbestemming “waarde – archeologie 1” en de dubbelbestemming “waarde – archeologie 2” worden van de verbeelding en uit de regels verwijderd.