

Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan

Jade (deelgebied B) te Beilen

Aanleiding

Bij besluit van 31 januari 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Jade (deelgebied B) te Beilen en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan en besloten om de plannen, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. (voor wat betreft het bestemmingsplan) voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Jade (deelgebied B) te Beilen en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 9 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend op zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan.

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

Overlegpartners

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan onze overlegpartners. Van deze partners hebben de Provincie Drenthe, het Waterschap WDO en de VRD aangegeven dat hun belangen correct in het plan zijn verwerkt en dat zij akkoord zijn met het plan. De overige partners hebben niet op het plan gereageerd.

Zienswijzen burgers en bedrijven

De ontvangen zienswijze is ingediend door [REDACTED] te [REDACTED]. De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

In het vigerende bestemmingsplan uit 2013 is voorzien in een compact bouwvolume, welke samen met de overige lintbebouwing is georiënteerd op de Hekstraat, met een maximale bouwhoogte van 9 meter met een goothoogte van 3,5 meter (3 lagen, waarvan 2 lagen onder een schuine kap.) Ook het Beeldkwaliteitsplan uit 2009 gaat uit van een maximale bouwhoogte welke maximaal drie lagen bedraagt, waarbij de bovenste laag een kapconstructie is of substantieel terug ligt ten opzichte van onderliggende etages. Het appartementengebouw ligt daarbij in het door het Beeldkwaliteitsplan omschreven 'historisch lint'.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt een plan mogelijk gemaakt tot 3 bouwlagen met kap aan de Hekstraat/ hoek Hofstraat. Hierdoor wordt de oorspronkelijke oriëntatie en hiërarchie in het historisch lint aangetast. Met het nu voorliggende plan, waarbij er een appartementengebouw op de hoek Hekstraat/Hofstraat wordt gebouwd, is van lintbebouwing geen sprake meer.

Vanuit het beeldkwaliteitsplan uit 2009 is een andere verwachting gewekt qua schaal, maat en oriëntatie, dan het plan dat nu ten grondslag ligt aan het voor het ontwerpbestemmingsplan. Het toegestane bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan is nog iets groter is dan het bouwvlak uit het ontwerp-bouwplan.

Indiener van de zienswijze is van mening dat het bouwplan haar woongenot ernstig kan schaden, omdat door het plan de privacy in de tuin wordt aangetast (inkijk in de tuin vanaf

balkons) en omdat het bouwplan een gedeeltelijke schaduw zal werpen over de zonnepanelen die bij indiener op het dak liggen en zal zorgen voor schaduw in hun tuin.

Indiener verzoekt om gezien bovenstaande het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen en daarbij de volgende punten in overweging te nemen:

- Houdt op de hoek van de Hofstraat en de Hekstraat een maximale bouwhoogte aan van 9 meter, met een nokhoogte van 3,5 meter, teneinde het karakter van het historisch lint te herstellen en de privacy en zoninval van indiener te waarborgen.
- Breng in het bestemmingsplan scherpere grenzen aan tot waar gebouwd kan worden.
- Schrap regel 9e2 waarbij het bevoegd gezag kan afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte
- Toon aan welke invloed het bouwplan heeft op schaduwval en privacy van omwonenden.
- Oriënteer het appartementengebouw duidelijker naar de Hekstraat.

Bij het niet of gedeeltelijke tegemoetkoming overweegt indiener om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.

Reactie gemeente

Indiener heeft gelijk dat in het bestemmingsplan Beilen 2013 is voorzien in andere bouwvolumes. Dit bestemmingsplan is echter niet ontwikkelingsgericht opgesteld. In het bestemmingsplan is de toentertijd bestaande situatie of de voorheen bestaande situatie vastgelegd. Er waren binnen het plangebied op dat moment namelijk al een aantal panden gesloopt. In de toelichting van het bestemmingsplan is echter ook aangegeven dat in het gebied de komende tien tot vijftien jaar de ontwikkeling van de Woonservicezone plaats zou vinden. Op dat moment waren deze plannen nog onvoldoende concreet om in het bestemmingsplan op te nemen. Hierdoor was wel te verwachten dat er een andere invulling voor het gebied zou komen dan opgenomen in het bestemmingsplan uit 2013.

In het Beeldkwaliteitsplan uit 2009 is inderdaad aangegeven dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een historisch bebouwingslint. Toen dit plan is vastgesteld, waren de panden op de hoek van de Hekstraat en de Hofstraat echter al gesloopt. Dit is goed te zien op onderstaande luchtfoto uit 2007.



Hierdoor was deze lintbebouwing feitelijk al niet meer aanwezig. Door de verdere sloop van vervallen panden langs de Hekstraat en het realiseren van een parkeerterrein, is er op dit moment geen sprake meer van lintbebouwing op dit gedeelte langs de Hekstraat. Door de aanwezigheid van de parkeerplaats is het ook niet meer reëel om nog te streven naar het herstellen van de lintbebouwing langs de Hekstraat tussen de Hofstraat en de Karspelstraat.

Wij zijn van mening dat voorliggende plan in stedenbouwkundig opzicht passend is op deze locatie. Vanaf de Asserstraat vormt het appartementencomplex de introductie van het centrumgebied. Van oorsprong stond in dit gebied nabij het centrum veel bebouwing met een kleinere bebouwingskorrel, die in verschijningsvorm sterk van elkaar verschilden. Vanaf het einde van de vorige eeuw heeft echter een behoorlijke schaalvergroting plaatsgevonden. Het huidige complex past hierbij. Wel is bij het ontwerpen van het appartementengebouw zeker aandacht geweest voor de kleinschaligheid van de oorspronkelijke straatwand. In de toegepaste geleding en verbijzondering van de gevel is dit terug te zien. Hierdoor past de ontwikkeling van dit complex op deze locatie. Hoewel het gebouw iets verder van de Hekstraat komt te staan dan de oorspronkelijke bebouwing, oriënteert het gebouw zich wel degelijk op de Hekstraat. Het gebouw is alzijdig ontworpen, maar de hoofdgevel is de gevel langs de Hekstraat. Er is bewust voor gekozen om het pand iets verder van de Hekstraat af te zetten ten opzichte van de voorheen aanwezige bebouwing, juist omdat het gebouw iets hoger wordt dan de historische bebouwing. Hierdoor ontstaat meer openheid bij de entree naar het centrumgebied.

Het plan is inmiddels ook voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze commissie heeft een positief advies gegeven, waaruit kan worden afgeleid dat het plan passend is op deze locatie.

We kunnen ons voorstellen dat het bouwplan enige gevolgen heeft voor het woongenot van omwonenden voor wat betreft privacy en lichtinval. Het gebouw komt echter op ruim 15 meter van de erfgrans van indieners en tussen het gebouw en hun perceel ligt een openbare weg. Gezien de ligging van het plan aan de rand van het centrum van Beilen is dit naar onze mening acceptabel en ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Daar komt bij dat het plan voorziet in woningen waar op dit moment een grote vraag naar is en voorziet in een invulling van een braakliggend terrein aan de rand van het centrum. Het algemeen belang prevaleert in deze boven het individuele belang van het woongenot van indiener. Wij zien er daarom geen meerwaarde in om schaduw- en privacy-schetsen op te laten stellen.

Indiener heeft gelijk dat het bouwvlak in het bestemmingsplan iets ruimer is dan het concrete bouwplan. Deze ruimte is vaak wenselijk om nog te kunnen schuiven met het plan of om het bouwplan nog iets aan te passen in de planvormingsprocedure. In principe is deze ruimte niet meer nodig voor dit plan, omdat het plan al concreet is uitgewerkt. Voorstel is dan ook om bij de vaststelling van het bestemmingsplan het bouwvlak langs de Hofstraat en de Hekstraat strak langs de geplande gevels te leggen.

Indiener vraagt om regel 9e2 te schrappen. Dit artikel maakt het mogelijk om de maximale bouwhoogte plaatselijk te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld schoorstenen en liftkokers. Het geheel laten vervallen van deze regeling is niet mogelijk. De regeling is namelijk nodig om bijvoorbeeld liftkokers te kunnen plaatsen en dakdoorvoeren mogelijk te

maken. De regeling kan voor dit plan echter wel worden ingeperkt, door het percentage waarmee de bouwhoogte mag worden overschreden terug te brengen van 25% naar 12,5%.

Tot slot geeft indiener aan dat als er niet of gedeeltelijk aan haar opmerkingen tegemoet wordt gekomen, zij overweegt om een verzoek om planschadevergoeding in te dienen. Dit is uiteraard het goedrecht van belanghebbenden en staat los van de planologische procedure.

Aanpassingsvoorstel

Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- De grens van het bouwvlak van het appartementencomplex wordt langs de Hekstraat en de Hofstraat strak rond het geplande gebouw gelegd.
- Artikel 9e2 wijzigen in die zin dat de bouwhoogte met maximaal 12,5% overschreden mag worden.

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte is er ambtelijk nog een aantal zaken in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan geconstateerd die aanpassing behoeven. Deze zijn hieronder benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Beeldkwaliteitsplan

Tijdens de inzage van het ontwerpbestemmingsplan is het concrete bouwplan doorontwikkeld. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen in met name de inrichting van het onbebouwde gebied. Omdat het beeldkwaliteitsplan verbeeldend is opgesteld, is het wenselijk om de doorgevoerde wijzigingen ook door te voeren in het beeldkwaliteitsplan.

Aanpassingsvoorstel

Het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast aan de laatste versie van het plan, zoals opgenomen in de bijlage bij deze nota van zienswijzen.

Verbeelding bestemmingsplan

Tijdens bovengenoemde doorontwikkeling van het bouwplan is ook besloten om het openbare groen langs de Hofstraat te laten lopen tot de zijgevel van de grondgebonden woning. Hierdoor is het niet meer mogelijk om tussen de zijgevel van de woning en de Hofstraat een oprit te realiseren of bijvoorbeeld een carport te bouwen. Dit komt het straatbeeld ten goede. Het is gewenst om dit vast te leggen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Aanpassingsvoorstel

Op de verbeelding wordt de bestemming groen langs de Hofstraat vergroot, zodanig dat de grens hiervan gelijk komt te liggen met het bouwvlak van de eengezinswoningen.

AERIUS berekening

Tijdens de inzage van het ontwerpbestemmingsplan heeft een nieuwe AERIUS berekening plaatsgevonden op basis van de nieuwste rekentool. Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de stikstofdepositie en het plan geen negatief effect heeft op Natura 2000 gebieden.

Aanpassingsvoorstel

De nieuwe rapportage van de AERIUS berekening vervangt de huidige berekening in bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en paragraaf 4.5 van de toelichting wordt geactualiseerd n.a.v. deze berekening.

BIJLAGE
LAATSTE VERSIE VAN HET PLAN



