

Ontwerpbestemmingsplan

Locatie De Wegwijzer

Aanleiding

Bij besluit van 11 oktober 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Locatie De Wegwijzer en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Locatie De Wegwijzer heeft met ingang van 24 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze door een overlegpartner ingediend en er zijn drie zienswijzen ingediend door burgers.

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

Zienswijzen overlegpartners

1. Provincie Drenthe

De provincie Drenthe is de enige overlegpartner die inhoudelijk heeft gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. De provincie geeft aan dat het aspect archeologie in de plan van provinciaal belang is en dat dit aspect correct in het plan is verwerkt. Hierdoor is het provinciaal belang op voldoende wijze in het plan opgenomen.

Reactie gemeente

De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassingsvoorstel

Geen aanpassingen nodig.

Zienswijzen burgers en bedrijven

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1		Zuideinde 22 Westerbork	782069
2		Zuidbrink 24 Westerbork	782062
3		Zuidbrink 19 Westerbork	780071

Omdat de zienswijzen qua inhoud elkaar grotendeels overlappen en er met de indieners gezamenlijk een gesprek heeft plaatsgevonden, worden eerst de afzonderlijke zienswijzen samengevat, gevolgd door een samenvatting van het gesprek. Aansluitend volgt de reactie van de gemeente op alle punten.

1.

_____ geeft aan dat hij niet tegen het bouwen op deze locatie is, maar dat hij bezwaar heeft tegen de plaats van de bebouwing, de ontsluiting en de gevolgde procedure.

Procedure

In september 2015 is het plan aan omwonenden gepresenteerd. Gezien de bezwaren op de structuurvisie had _____ verwacht dat er eerst een schets gepresenteerd zou worden waarover van gedachten kon worden gewisseld, aangezien er tegen de structuurvisie door ongeveer 30 omwonenden bezwaar is gemaakt. In de afgelopen periode hebben er, onder het mom van inspraak, diverse gesprekken plaatsgevonden met medewerkers van gemeente en Woonservice. Op de daarbij gedane voorstellen werd categorisch geantwoord met 'nee dat kan niet' of 'dat willen we niet'. Hierdoor heeft de inspraakprocedure er alle schijn van slechts een formaliteit te zijn, terwijl er in werkelijkheid geen enkele ruimte is tot aanpassing van het plan.

Locatie bebouwing

De grenzen van de voormalige gebouwen van De Wegwijzer worden overschreden, waardoor de nieuwe gebouwen in het zicht komen van de woonkamer en het terras van de _____. Hierdoor neemt het woongenot af. _____ heeft eerder al aangegeven de bestaande bosschage tussen zijn woning en het plan te willen behouden, om zo het zicht op het pand te beperken. Daarnaast het voorstel om het plan op te schuiven richting de Weitgoorn. De afstand van de geplande bebouwing tot de bestaande woningen aan de Weitgoorn bedraagt 38 meter. Dit is een groot verschil met de afstand tot de bebouwing aan de Zuidbrink. Er is verschil in afstand nodig voor het parkeren, maar _____ vindt dit verschil niet acceptabel. Naar zijn idee kan dit worden opgelost door het verplaatsen van de bestaande parkeerhavens. Bovendien is er aan de zijde van de Weitgoorn wel een extra groenstrook in gepland.

Ontsluiting

Het is beter om de ontsluiting van het gebouw te realiseren aan de Weitgoorn. _____ is van mening dat dit veiliger is, aangezien er nu een vijfsprong ontstaat met verkeersoverlast en gevaarlijke situaties.

2.

_____ zijn ongelukkig met het ontwerpbestemmingsplan. Ze geven aan dat ze zich coöperatief en oplossingsgericht hebben opgesteld, maar dat het plan hun woongenot nog steeds zal aantasten. Het plan komt veel dichterbij de woning dan de oorspronkelijke bebouwing van De Wegwijzer. Bovendien werd er in het pand van De Wegwijzer niet permanent gewoond. Het gebouw dat nabij de woning van _____ komt te staan, krijgt twee bouwlagen, waarbij ook op de verdieping woningen worden gerealiseerd. De bewoners van deze woningen hebben straks inkijk in de woning en tuin en de bewoners kunnen _____ horen. De hoogte van het plan leidt tot minder zon in de tuin. _____ zijn van mening dat het plan voor hun onevenredig veel nadeel oplevert en hebben het idee dat de belangen van

de nieuwe bewoners hoger worden ingeschaald dan de belangen van de bestaande bewoners. Ze geven aan dat een aantal relatief kleine aanpassingen veel verzachting zouden brengen, maar dat hierop afhoudend wordt gereageerd door gemeente en Woonservice.

3.

geven aan dat ze niet tegen het bouwen op deze locatie is, maar dat zij bezwaar hebben tegen de plaats van de bebouwing en de gevolgde procedure.

Procedure

In september 2015 is het plan aan omwonenden gepresenteerd. Gezien de bezwaren op de structuurvisie hadden verwacht dat er eerst een schets gepresenteerd zou worden waarover van gedachten kon worden gewisseld, aangezien er tegen de structuurvisie door ongeveer 30 omwonenden bezwaar is gemaakt. In de afgelopen periode hebben er, onder het mom van inspraak, diverse gesprekken plaatsgevonden met medewerkers van gemeente en Woonservice. Op de daarbij gedane voorstellen werd categorisch geantwoord met 'nee dat kan niet' of 'dat willen we niet'. Hierdoor heeft de inspraakprocedure er alle schijn van slechts een formaliteit te zijn, terwijl er in werkelijkheid geen enkele ruimte is tot aanpassing van het plan.

Locatie bebouwing

De grenzen van de voormalige gebouwen van De Wegwijzer worden overschreden, waardoor de nieuwbouw dicht bij hun huis komt te staan (op 18 meter). Door de schaduw van de nieuwbouw neemt het woongenot af. Het voorstel is om het plan op te schuiven richting de Weitgoorn. De afstand van de geplande bebouwing tot de bestaande woningen aan de Weitgoorn bedraagt 38 meter. Dit is een groot verschil met de afstand tot de bebouwing aan de Zuidbrink. Er is verschil in afstand nodig voor het parkeren, maar vinden dit verschil niet acceptabel, ook gezien de aan te leggen groenstrook.

Gesprek met indieners zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, is er nog een keer gesproken met de indieners van de zienswijzen. In dit gesprek werd aangegeven dat de indieners zich niet gehoord voelen in het proces. Er wordt het voorstel gedaan om de aan te leggen parkpeerplaatsen te verplaatsen naar het trapveldje achter Zuidbrink 24 of langs de Weitgoorn (in het verlengde van de bestaande parkeerplaatsen). De gebouwen kunnen dan worden opgeschoven, zodat deze verder van de woningen van komen te staan en niet meer naast de woning van . Volgens indieners wordt het trapveldje niet meer gebruikt nu de school er niet meer is. geeft aan dat ze dit ook nog besproken heeft met Woonservice en dat hierop is aangegeven hier dat dit wellicht mogelijk is. Een andere optie zou zijn om helemaal opnieuw te beginnen met planontwikkeling en dan bijvoorbeeld met laagbouw zoals rondom 't Kruumtenhoes. Daarnaast werd aangegeven dat de beoogde verkeerssituatie met een vijfsprong aan de Zuidbrink volgens indieners verkeersonveilig wordt. Er wordt voorgesteld om de ontsluitingsweg tussen Zuidbrink en Weitgoorn doorgaand te maken, maar dan wel met eenrichtingsverkeer.

vraagt nog wat er met de bosschages gaat gebeuren die aan zijn kant het plan staan. Hij licht later toe dat hij in ieder geval graag wil dat de eikenboom die er staat behouden blijft. De [REDACTED] geeft aan dat ze het prettig zouden vinden als de galerij van het gebouw dat naast hun woning komt, aan hun kant van het gebouw wordt gerealiseerd. Dan is er vanuit de woningen geen zicht meer op hun perceel.

Reactie gemeente

Procedure

Wij betreuren het dat de indieners de inspraakprocedure hebben ervaren als een formaliteit. Dit is zeker niet onze bedoeling. In september 2015 is het voorlopig ontwerp van het bouwplan gepresenteerd aan omwonenden. Het opstellen van het voorlopig ontwerp is een zorgvuldig proces geweest, waarbij de bezwaren die zijn gemaakt op de structuurvisie zijn betrokken. Vanwege deze bezwaren is de bouwhoogte beperkt tot twee lagen met een flauwe kap en is het aantal appartementen aanzienlijk lager dan het genoemde aantal in de structuurvisie. Het voorlopig ontwerp voldoet aan het programma van eisen van de initiatiefnemer en het college heeft het plan globaal getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Er was op dat moment nadrukkelijk nog sprake van een voorlopig ontwerp. Op basis daarvan heeft de inspraakprocedure plaatsgevonden met het voorontwerpbestemmingsplan. Voorafgaand aan en tijdens de inzage van het voorontwerpbestemmingsplan heeft een aantal gesprekken met omwonenden plaatsgevonden. De opmerkingen die in deze gesprekken zijn gemaakt, zijn serieus onderzocht. Dit heeft wel degelijk tot aanpassing van het plan geleid. Het gebouw dat naast [REDACTED] komt te staan, is namelijk vier meter weggedraaid, waardoor er meer ruimte is ontstaan tussen hun woning en het bouwplan. Ook heeft Woonservice een strook grond van vijf meter breed aan [REDACTED] aangeboden die tussen hun perceel het bouwplan ligt. Op deze wijze krijgt de [REDACTED] de mogelijkheid om maatregelen tegen inkijk te treffen op een manier die zij zelf graag willen. De overige gesprekken en reacties hebben niet geleid tot aanpassingen aan het plan. Er is zorgvuldig beoordeeld of er aan de wensen van omwonenden tegemoet kon worden gekomen, maar dit zou of afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan of aan het programma van eisen.

Locatie bebouwing

Het klopt dat de bebouwing in dit plan zich niet beperkt tot de plek waar de gebouwen van De Wegwijzer stonden. Voor het plan is het gehele perceel gebruikt dat voorheen in gebruik was voor de school, dus bijvoorbeeld ook het plein en een grasveld. Dit is ook opgenomen in de Structuurvisie Westerbork. De vrijgekomen ruimte wordt op deze wijze hergebruikt, wat van belang is voor een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik om te kunnen voldoen aan de behoefte aan woningen voor ouderen in Westerbork. Dit heeft tot gevolg dat de bebouwing inderdaad dichtbij een aantal woningen komt en er vanaf een aantal percelen zicht zal zijn op gebouwen en er enige inkijk/verlies van privacy en schaduwwerking kan ontstaan, terwijl hier in het verleden geen sprake van was. Hierdoor kan het woongenot van omwonenden afnemen. Wij zijn echter van mening dat het plan geen onevenredige inbreuk oplevert op het woongenot van omwonenden.

De bebouwing wordt niet extreem hoog of extreem groot en voegt zich straks op een passende wijze in het straatbeeld. De afstand tot de woning van [REDACTED] bedraagt 18 meter. Dit is een meer dan passende zijdelingse afstand tussen twee woongebouwen. Het feit dat er op de verdieping ook woningen komen doet hier niet aan af. Ook de afstand tussen de woning van [REDACTED] en de nieuwe gebouwen bedraagt 18 meter. De woning van [REDACTED] staat aan de andere kant van de weg en staat dichterbij de weg dan naastgelegen woningen. Bij het planontwerp is rekening gehouden met deze woning, door het nieuwe gebouw niet pal tegenover de woning van [REDACTED] te plaatsen. De 18 meter is de afstand tussen de hoeken van de betreffende gebouwen, de voorgevel ligt niet tegenover de voorgevel van de woning van [REDACTED]. De afstand van de nieuwe gebouwen tot de woning van [REDACTED] is straks ruim 40 meter.

Het nieuwe gebouw levert voor [REDACTED] inderdaad schaduwwerking op. Dit is in kaart gebracht in bijgevoegde zonnestudie (zie bijlage). Hieruit blijkt dat de woningen van deze families vooral rond zonsopkomst [REDACTED] en zonsondergang [REDACTED] enige tijd in de schaduw liggen van de te realiseren bebouwing. In de zonnestudie is bestaande schaduw door bomen en bosschages echter niet opgenomen. Deze leveren in de huidige situatie ook al de nodige schaduw op. Hierdoor zal er sprake zijn van enige toename van schaduw op de woningen, maar deze toename is niet onacceptabel.

Voorstel verschuiven bebouwing

In de zienswijzen is voorgesteld om de bebouwing te verschuiven en in het gesprek is hierop een nadere toelichting gegeven. Het voorstel is om de parkeerplaatsen te verplaatsen naar het naastgelegen trapveldje of langs de Weitgoorn. Hierdoor ontstaat ruimte om het gebouw te verschuiven richting Weitgoorn, waardoor het gebouw niet meer naast de woning van [REDACTED] komt en er een grotere afstand ontstaat tot de woningen van [REDACTED]. Een dergelijke aanpassing van het plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. De stedenbouwkundige opzet van het plan is gericht op het realiseren van een goede samenhang tussen de bebouwing langs de Zuidbrink. Dit wordt onder andere gerealiseerd door de voorgevels van het gebouw in dezelfde rooilijn te plaatsen als de bestaande woningen langs de Zuidbrink. Als het gebouw naar achteren wordt geschoven, verdwijnt deze samenhang, wat een behoorlijke verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit betekent. Deze verslechtering van het algemeen belang weegt niet op tegen het voordeel voor de indieners van de zienswijzen.

Bovendien is het geen optie om het betreffende trapveldje te gebruiken voor parkeerplaatsen. Dit veldje maakt onderdeel uit van de groen- en speelvoorzieningen voor de achterliggende buurt en het past niet binnen ons beleid om dit te laten verdwijnen. Het feit dat het veldje momenteel weinig wordt gebruikt, doet hier niet aan af. Het maakt nog altijd onderdeel uit van het groen in de wijk en kan in de toekomst een nieuwe functie voor spelen krijgen. Er is bij Woonservice nagevraagd of daar inderdaad is aangegeven dat het gebruik van het trapveldje mogelijk was. Hierop is aangegeven dat dit wat hun betreft misschien mogelijkheden biedt, maar dat het veldje niet bij Woonservice in eigendom is. Parkeren langs de Weitgoorn is ook geen optie, want deze straat wordt niet als ontsluiting voor het plan gebruikt (zie volgende kopje).

Een ander voorstel is om de bebouwing op te schuiven richting Derkshoes. Dit is door de architect bekeken, maar het plan biedt hier geen mogelijkheden voor. Vanwege de ontsluitingsweg en kabels en leidingen kan het gebouw niet verder richting Derkshoes opschuiven. Ook kunnen de gebouwen onderling niet dichter bij elkaar. Dan blijft er namelijk te weinig ruimte over bij de entree van het gebouw of tussen de gebouwen onderling.

Ontsluiting

Het is geen optie om de ontsluiting te verplaatsen naar de Weitgoorn. De Weitgoorn is een weg in een kleinschalige woonbuurt. Van het begin af aan is het uitgangspunt geweest dat deze weg niet gebruikt wordt voor de ontsluiting van dit plangebied. Het gebouw komt aan de Zuidbrink te staan en wordt hier ook op ontsloten. Dit is een weg voor de ontsluiting van de gehele woonwijk en deze kan de extra verkeersbewegingen prima aan. De beoogde ontsluiting is niet verkeersonveilig. Er ontstaat geen echte vijsprong. De ontsluiting voldoet aan de daaraan gestelde voorwaarden.

Opnieuw schetsen

Gezien bovenstaande is er sprake van een plan dat in ruimtelijke opzicht goed passend is en geen onevenredige afbreuk doet aan belangen van omwonenden. Er is daarom geen aanleiding om opnieuw te gaan ontwerpen. De woningen die rondom 't Kruumtenhoes staan zijn van een type dat tegenwoordig niet meer wordt gebouwd.

Verplaatsen galerij

De plek van de galerij wordt niet bepaald in het bestemmingsplan. Wij zien ook geen noodzaak om hier bepalingen over op te nemen. De afstand tussen de woning van [REDACTED] en het nieuw te realiseren gebouw bedraagt 18 meter. Deze afstand is passend.

Behouden bosschages

De bosschages die [REDACTED] wil behouden, staan aan de voorzijde van het geplande gebouw en zullen de zichtbaarheid van het gebouw vanaf de openbare weg belemmeren. Het is niet wenselijk om de toegang tot het gebouw aan het zicht te onttrekken. Rondom het gebouw zal het nodige nieuwe groen worden aangelegd. Bij de uitvoering van het bouwplan wordt geprobeerd om bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. Bij het opstellen van het plan is ook rekening gehouden met bestaande waardevolle bomen, zodat deze zoveel mogelijk behouden kunnen blijven. De betreffende eik wordt ook behouden, als dit mogelijk is. De eik is in het verleden beschadigd en het is de vraag of deze vitaal genoeg is om behouden te blijven. De boom is in ieder geval niet dermate waardevol dat deze in het bestemmingsplan opgenomen wordt als waardevolle of monumentale boom. Mocht in de toekomst toch blijken dat de boom niet behouden kan blijven, dan is de kapverordening van de gemeente Midden-Drenthe van toepassing.

Aanpassingsvoorstel

Gezien bovenstaande zijn de mogelijkheden om tegemoet te komen aan de wensen van de indieners beperkt. Bovendien weegt de voor de indieners te behalen verbetering niet op tegen de afname aan ruimtelijke kwaliteit die een aanpassing tot gevolg zou hebben. De ingediende zienswijzen leiden daarom niet tot aanpassingen in het plan.

Ambtelijke aanpassingen

In de afgelopen periode heeft een nader onderzoek naar archeologische waarden plaatsgevonden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Uit dit onderzoek is gebleken dat er wel archeologische sporen in het plangebied aanwezig zijn, maar dat de bodem in het plangebied al dusdanig is aangetast dat de waarde van de vindplaats laag is. Hierdoor hoeven de archeologische waarden in het plangebied niet meer beschermd te worden en kan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' vervallen.

Aanpassingsvoorstel

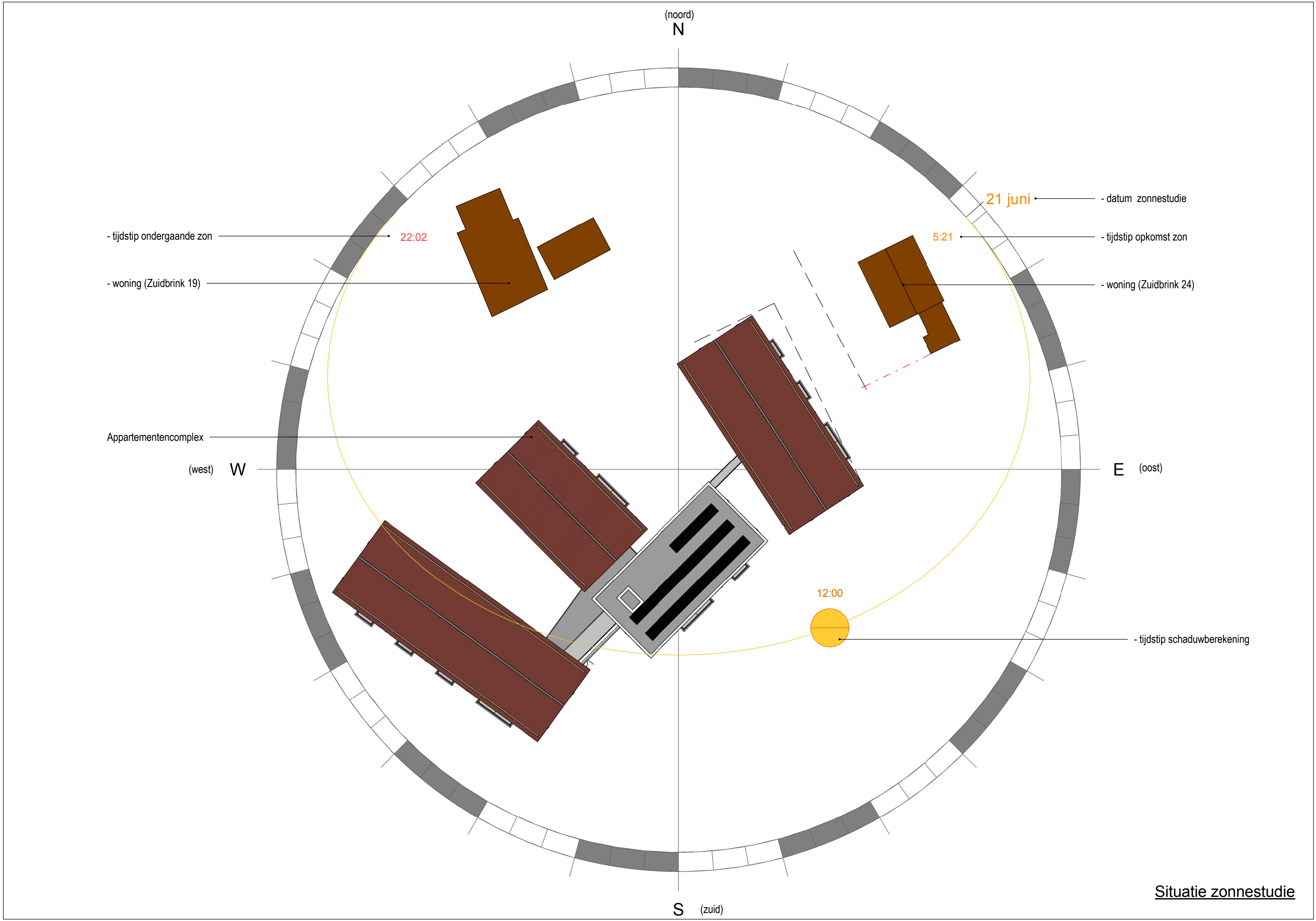
- Er wordt een samenvatting van het uitgevoerde archeologisch onderzoek opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- De rapportage van het archeologisch onderzoek wordt in het bestemmingsplan opgenomen als bijlage bij de toelichting;
- Op de verbeelding komt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' te vervallen.

Bijlage Zonnestudie (apart document)

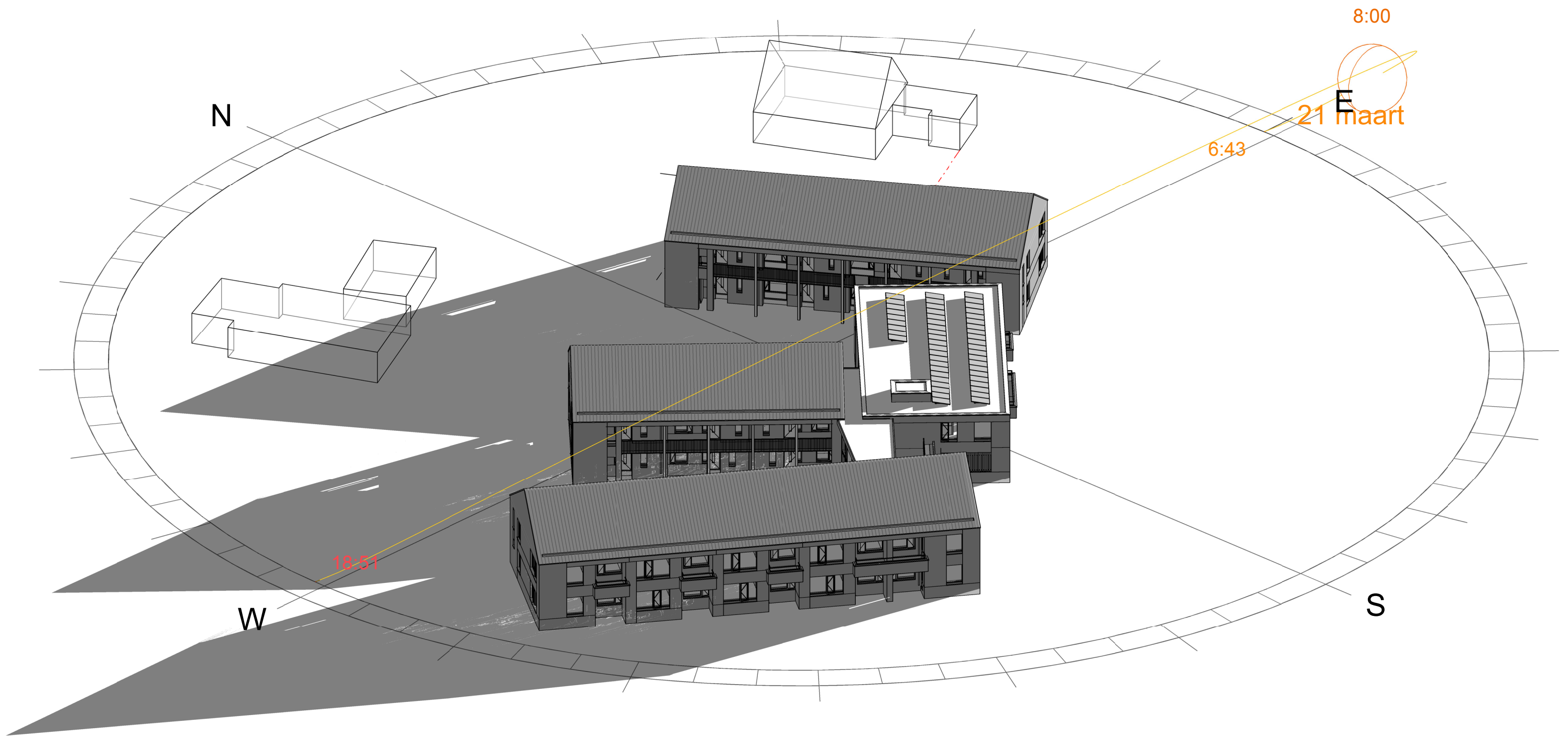
opdrachtgever	Woonservice Drenthe te Westerbork
project	Seniorenappartementen Zuidbrink Westerbork
fase	Bouwaanvraag
onderwerp	Zonnestudie
projectleider	R. hoegen
tekenaar	MW

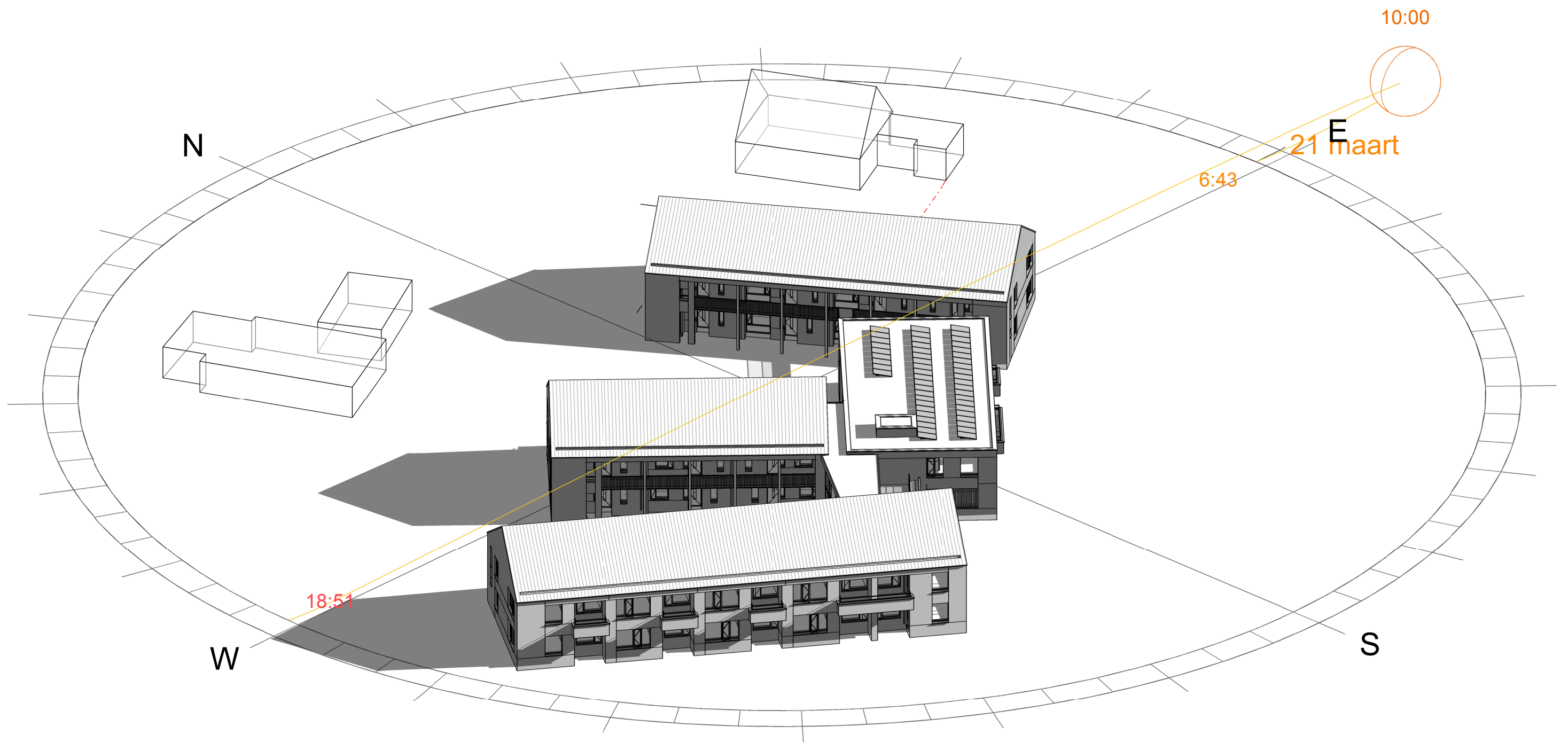
schaal	nvt
formaat	A3
datum	08-03-2017
status	Concept
gewijzigd	

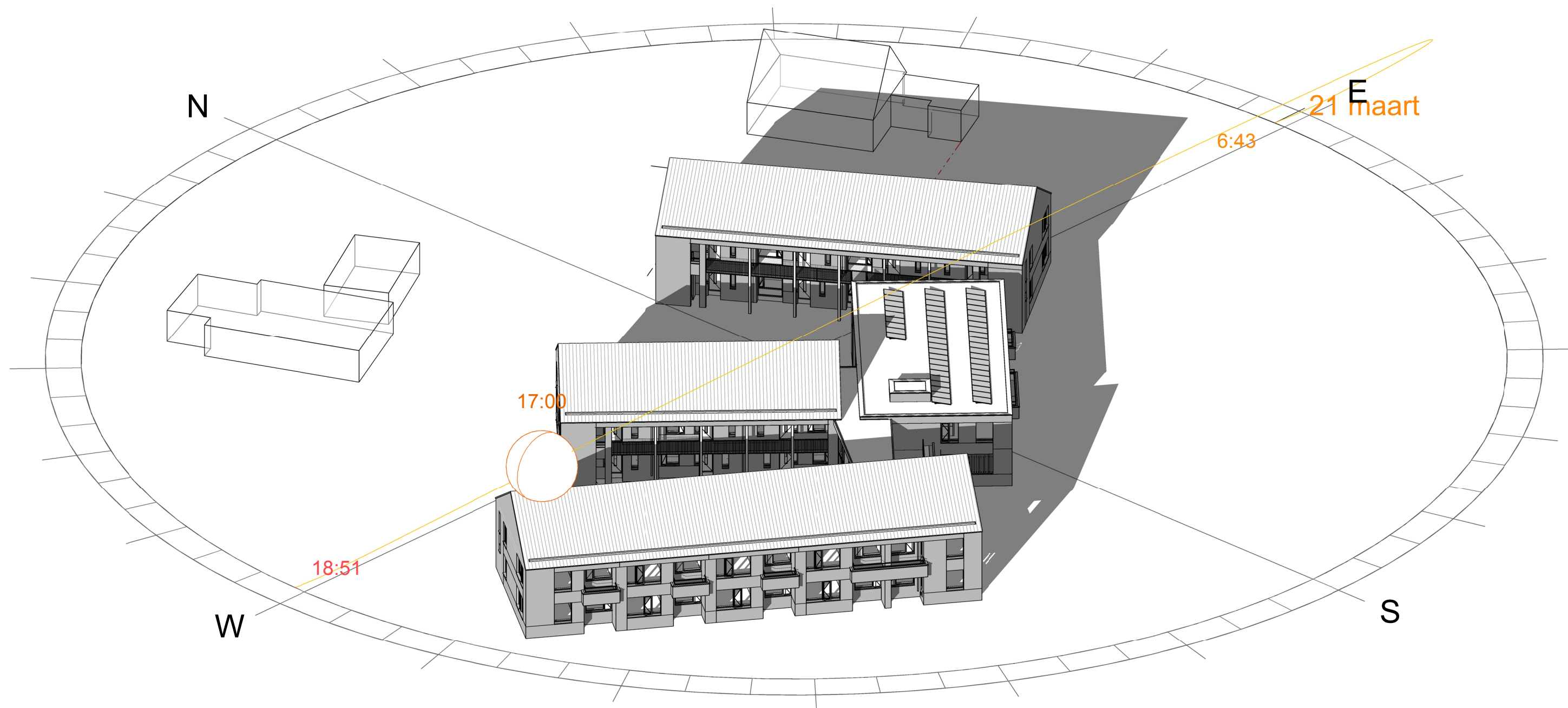
projectnr	
bladnr	490

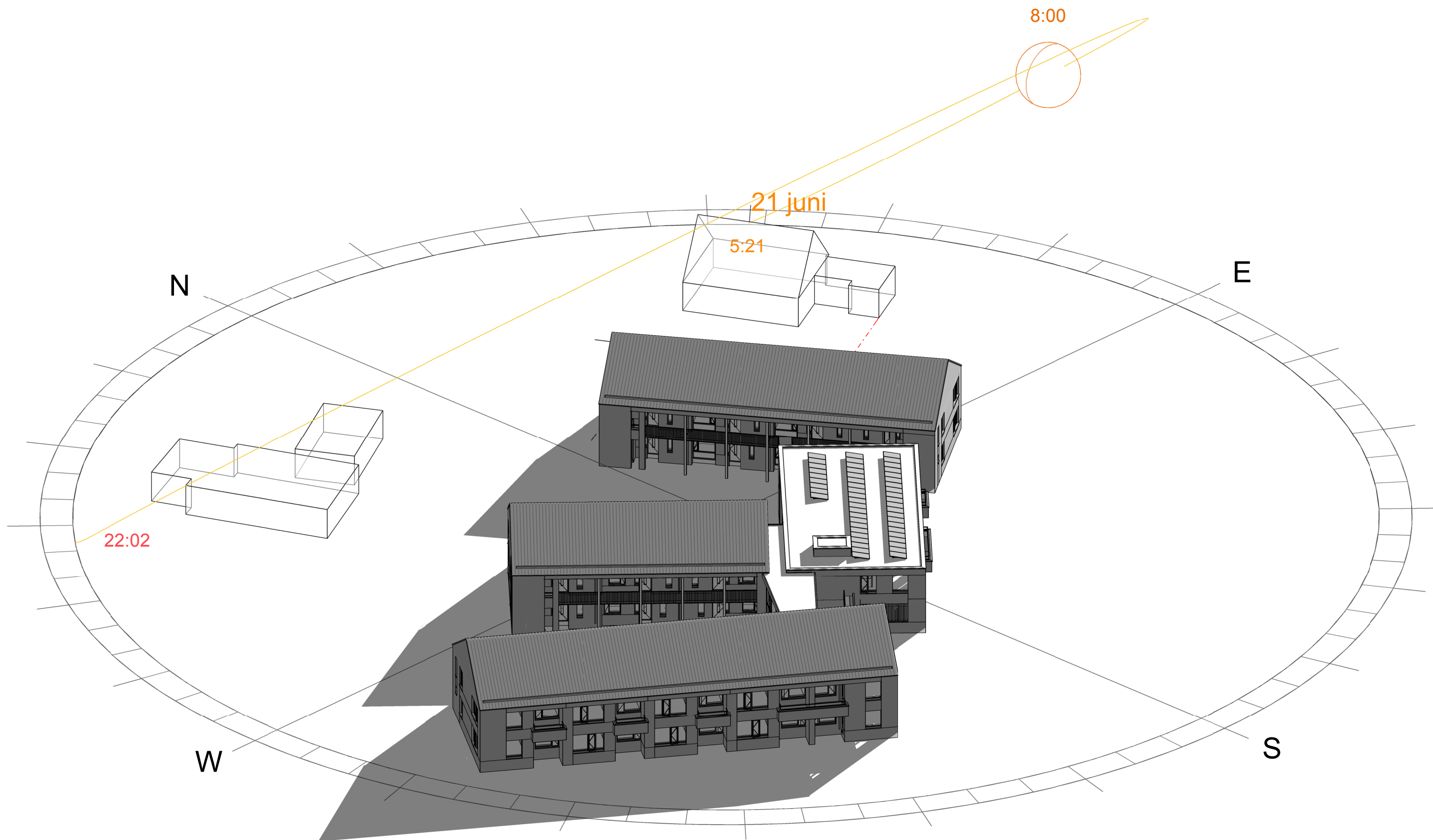


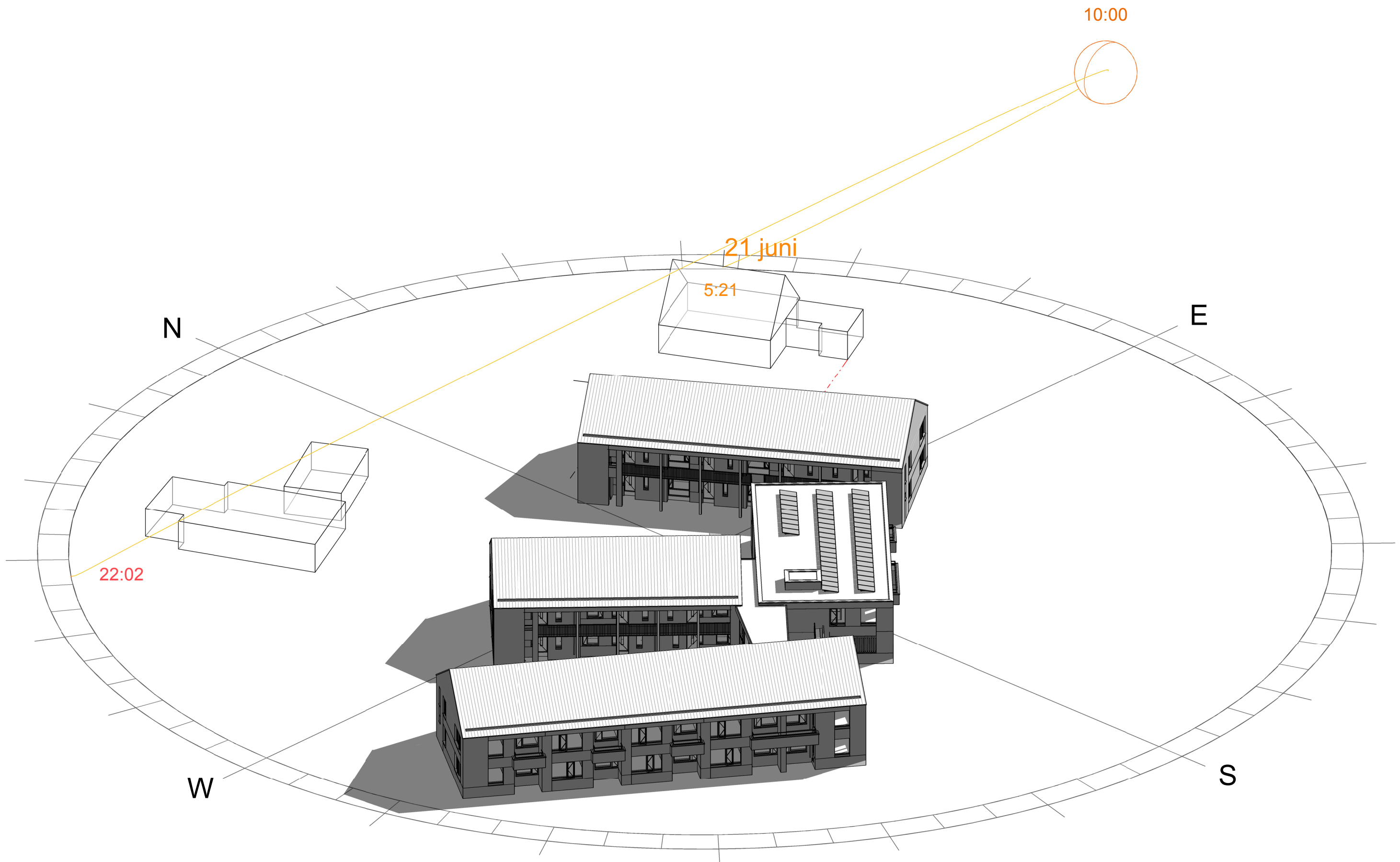
Situatie zonnestudie

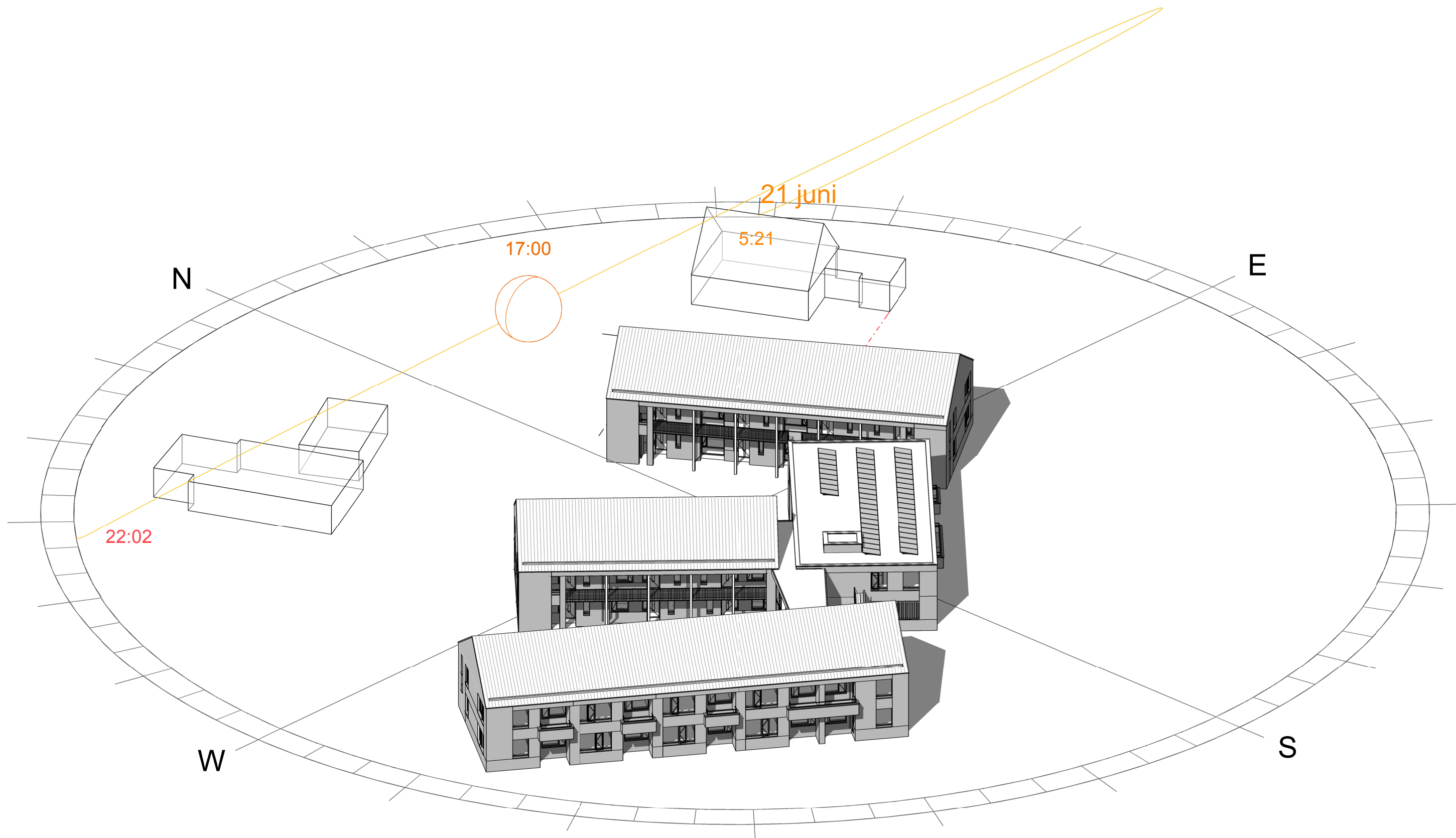


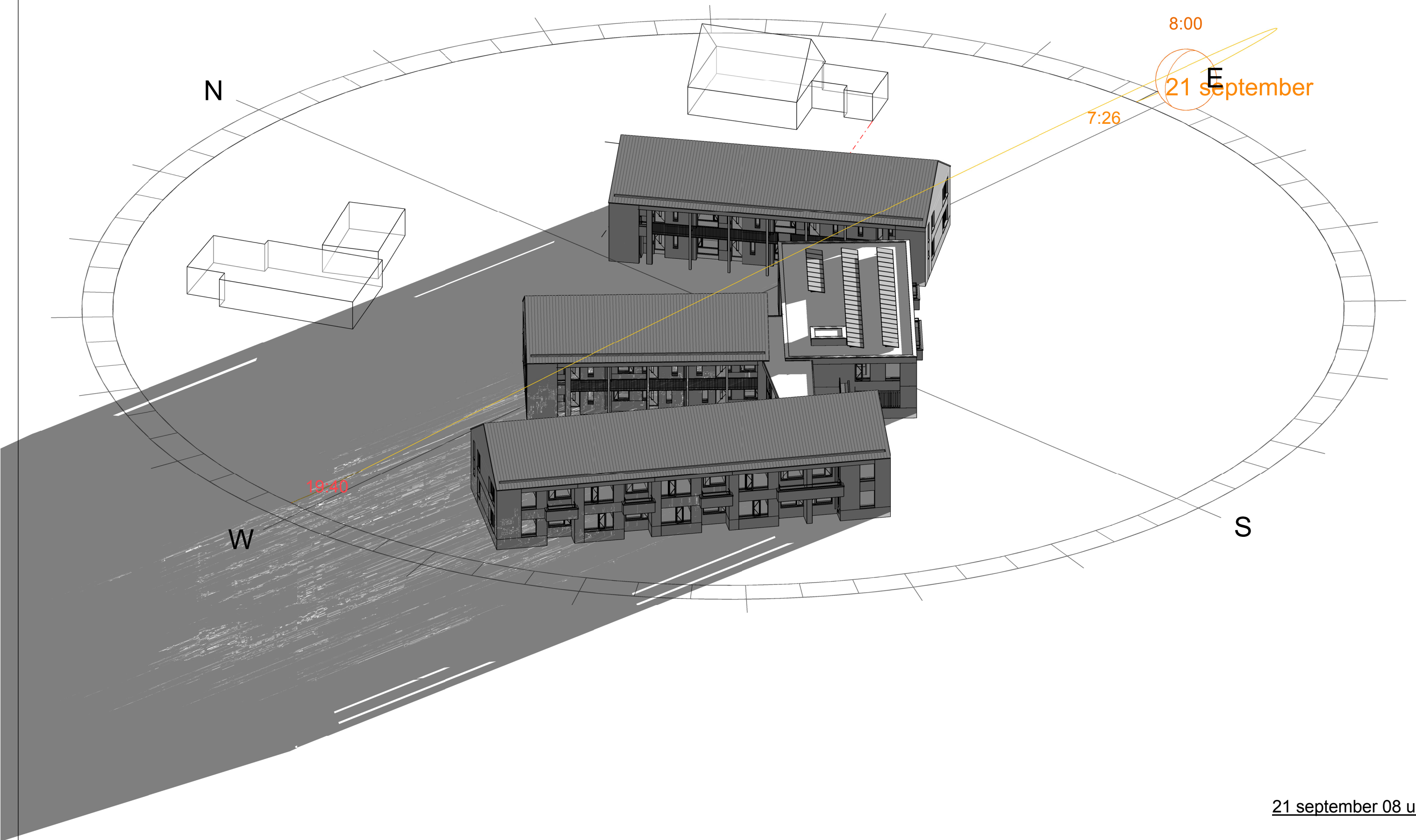


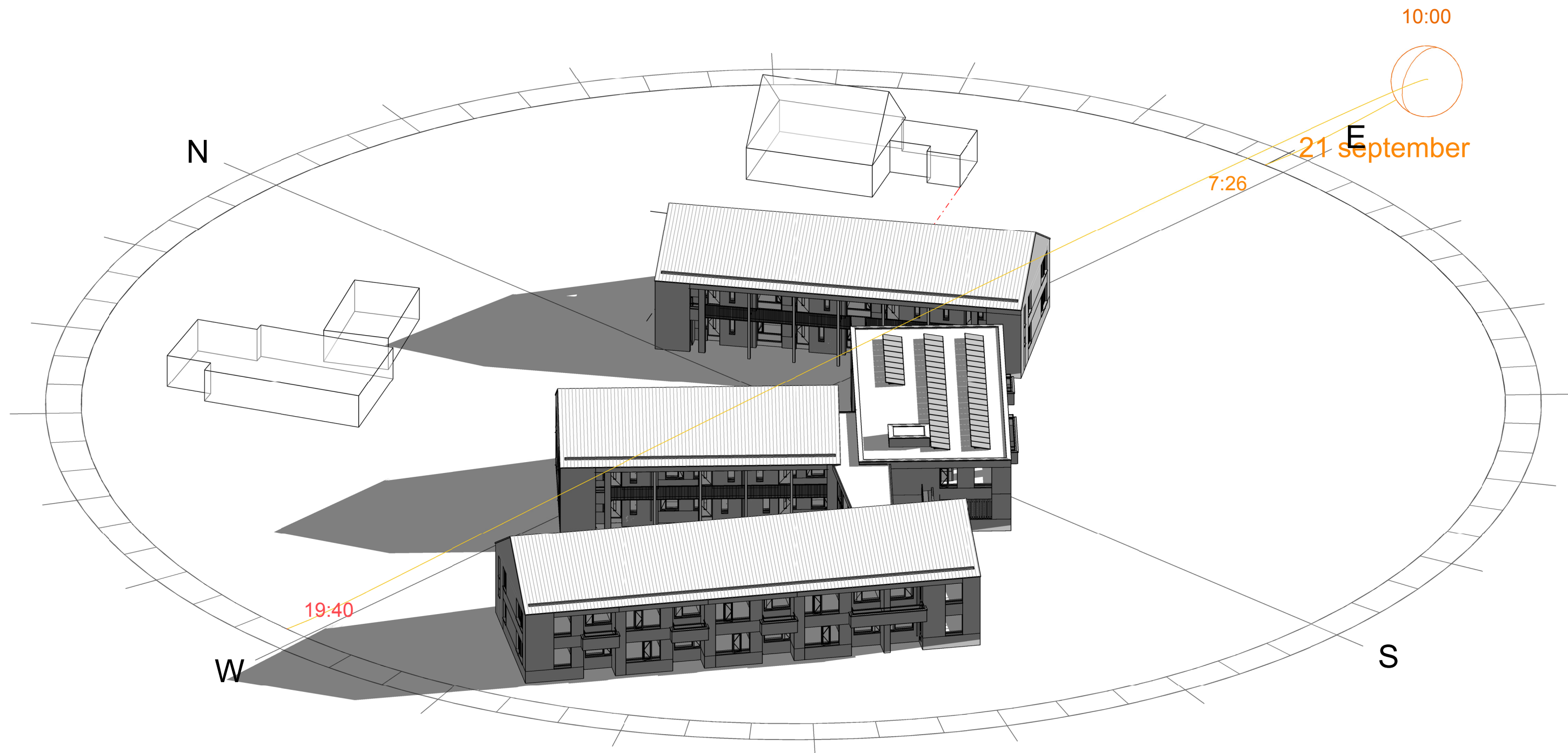


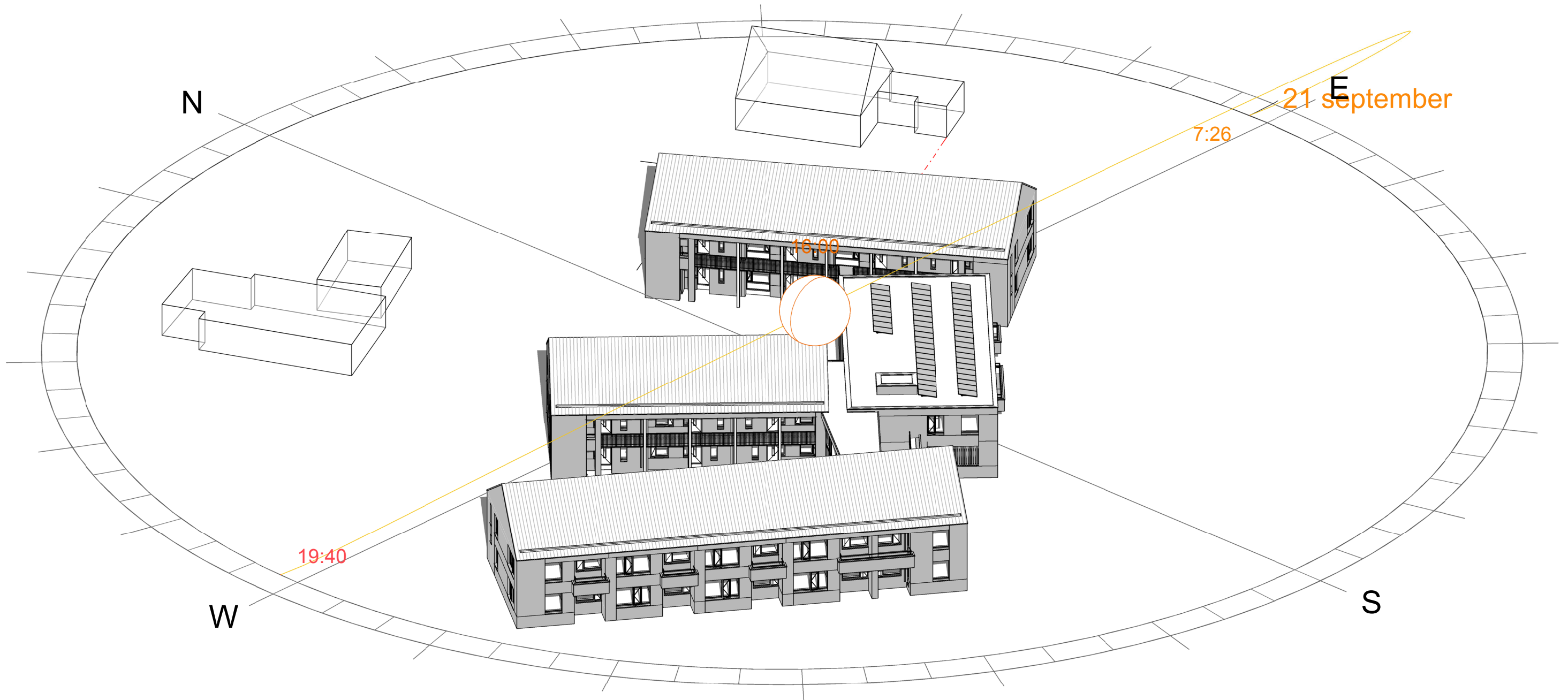


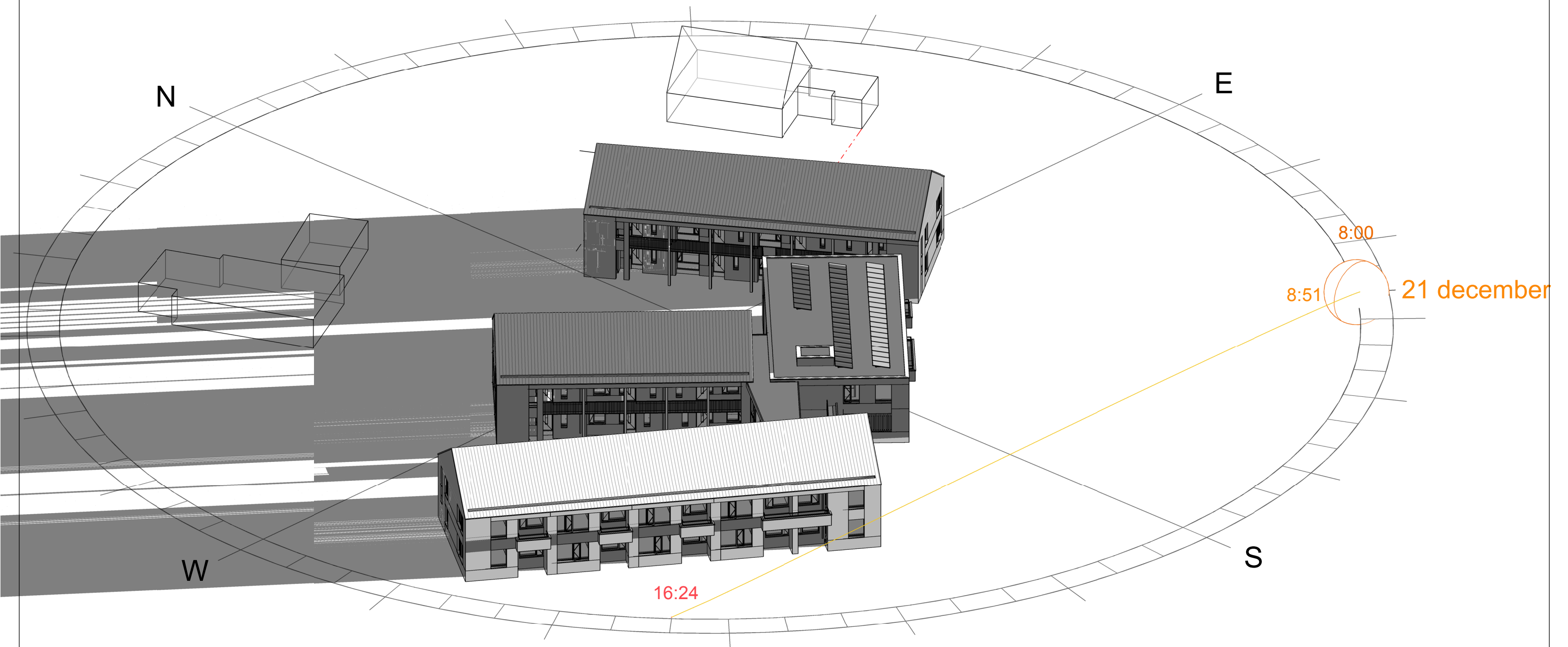


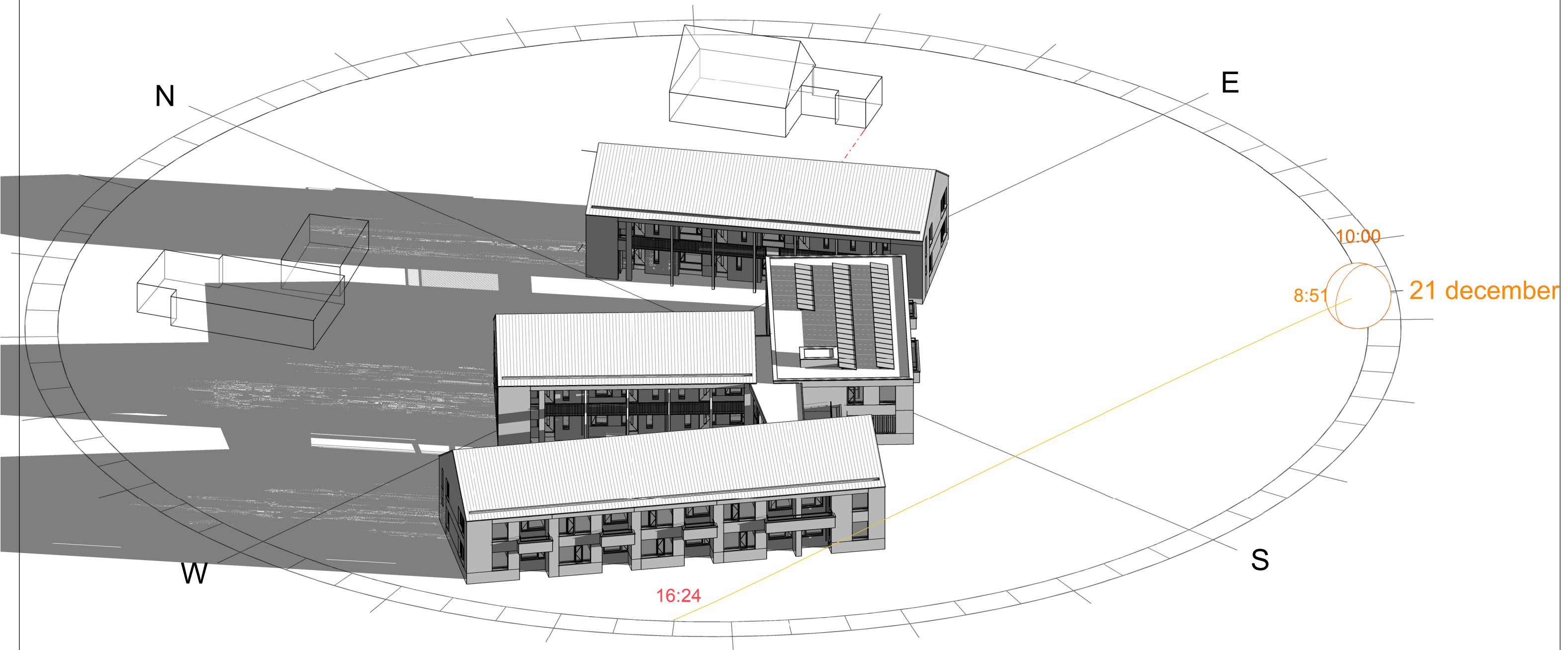


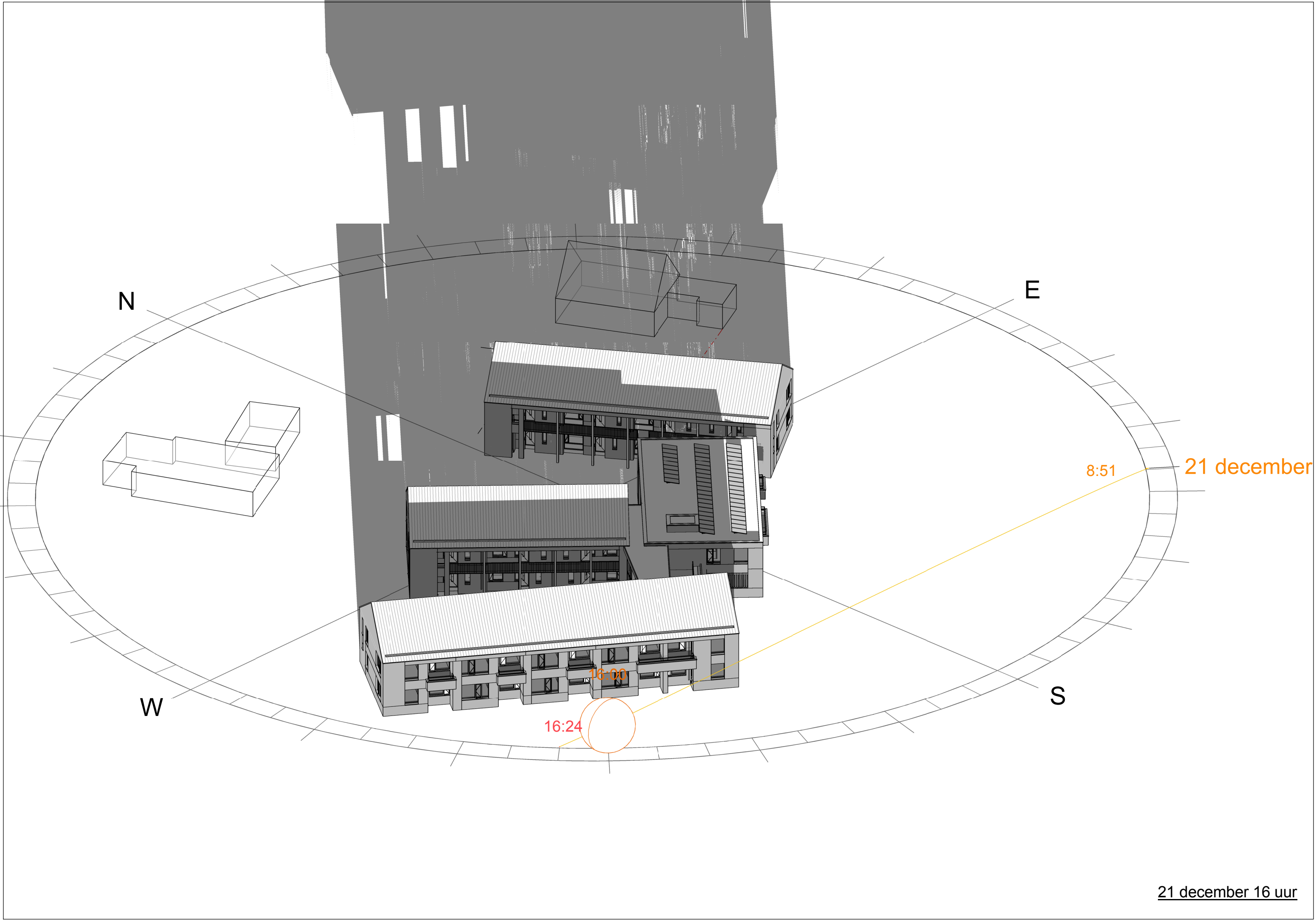












8:51 21 december

16:00
16:24