

Bijlagen

6.1. Nota van zienswijzen

Nota van zienswijzen
ontwerp
bestemmingsplan
Nieuwe Es 6a en 8 Wijster

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Es 6a en 8 Wijster

1 Terinzagelegging en zienswijzen

Bij besluit van 9 juli 2013 hebben Burgemeester en Wethouders het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Es 6a en 8 Wijster vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, in het kader van zienswijzen, van 17 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 ter inzage gelegen.

Er is een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen van <indiener>.

Na afloop van de terinzagelegging bleek dat niet alle bijlagen correct ter inzage waren gelegd. Dit is gecorrigeerd en vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 3 oktober 2013 opnieuw ter inzage gelegd. Er zijn geen nieuwe zienswijzen ingediend.

3 Ontvankelijkheid

De zienswijze is voorzien van een omschrijving van het bezwaarde besluit en argumentatie, naam, adres en woonplaats. De zienswijze is ontvangen voor de (tweede) termijn van terinzagelegging. De zienswijze is echter wel ontvankelijk, op grond van artikel 3:16 lid 3 jo. 6:10 van de Algemene wet bestuursrecht, omdat indiener tijdens de eerste terinzagelegging redelijkerwijs kon menen dat er een ontwerpbesluit tot stand was gekomen.

4 Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt hieronder beschreven en beantwoord. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan zal dit direct onder de betreffende zienswijze worden aangegeven met de opmerking 'Aanpassingsvoorstel'.

1. <indiener>

Indiener vraagt zich af waarom de bestemming omgezet wordt naar wonen terwijl de vraag naar woningen in Wijster zeer klein is en er al veel panden te koop staan. Volgens indiener wordt de uitstraling van de Nieuwe Es als landelijk en agrarisch esdorp omgezet voor financieel gewin. Indiener heeft nooit overlast ondervonden van de opslagschuren, maar wel van staalbedrijf Geerts. De nieuwe boerderij komt op korte afstand van het pand van Geerts. Indiener vraagt zich af of dit wel binnen de geluidsnormen past. Hij wil dat er geluidsnormen in het plan opgenomen worden. Indiener is van mening dat ook het staalbedrijf meegenomen moet worden in dit bestemmingsplan. Ook Nieuwe Es 10 wordt immers meegenomen. De nieuw te bouwen boerderij is volgens indiener buitenproportioneel groot en veel hoger dan de huidige kapschuur. Daardoor zal er veel minder zonlicht op het huis en de tuin van indiener komen en is zijn vrije uitzicht totaal verdwenen. De waarde van de woning zal dalen en indiener zal zeker een beroep doen op planschadevergoeding. Volgens indiener heeft de gemeente aangegeven dat er geen sprake was van woningbouw, toen hij zijn woning kocht. Indiener geeft aan dat zijn woongenot dermate verstoord wordt dat hij weg wil.

Reactie gemeente

De behoefte aan woningen in de gemeente hebben wij onderzocht in het Woonplan 2012-2020. Naar verwachting is in Wijster de komende tien jaar nog behoefte aan 15-20 woningen. Binnen de nieuwbouwlocatie aan de Nije Weg is het mogelijk om 8-10 woningen te realiseren. De overige woningen zijn nog niet ingevuld. Aldus is er ruimte voor de woningbouwplannen aan de Nieuwe Es.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is de inzet van het bestemmingsplan. De verschillende gebouwtypologieën en de verschillende bezigheden langs de Nieuwe Es zorgen voor een niet-samenhangend geheel. De wens voor woningbouw zal meer

evenwichtigheid en gelijkwaardigheid in de typologie en het gebruik voor dit streekje geven. Aan het weggetje staan een aantal kloeke gebouwen, waaronder Saksisch boerderijen (Formaat : Nieuwe Es 6 ca 11,5x20,5m2. Nieuwe Es 10 ca 11x16,m2 zonder bijgebouwen). Dat hebben wij stedenbouwkundig als drager opgepakt. Daarom hebben wij bepaald dat de nieuwe woningen kloeke gebouwen moeten zijn, om zo de historie te respecteren van het boerenesdorp. Het aanzicht van de nieuw te bouwen woningen zal het streekje architectonisch opwaarderen en zal meerwaarde voor de omliggende percelen kunnen betekenen. Er is naar gestreefd de omgeving te verbeteren, rekening te houden met het uitzicht op enkelvoudige architectonisch volumes i.p.v. meerdere gebouwen met bijgebouwen. Losse bijgebouwen zijn niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan (vergunningsvrije gebouwen zijn uiteraard wel mogelijk). De volumes worden zo geplaatst op de percelen dat er een harmonisch geheel met de omgeving ontstaat.

Het constructiebedrijf van Geerts is gelegen aan de Bruntingerweg 12 te Wijster. Rond de bedrijfslocatie liggen meerdere woningen. Deze woningen liggen dicht bij de bedrijfslocatie dan de nieuw te bouwen woning aan de Nieuwe Es 6a. Het is niet mogelijk in het bestemmingsplan geluidsnormen op te leggen aan het constructiebedrijf. De geluidsnormen worden in andere wet- en regelgeving geregeld, namelijk het Activiteitenbesluit. Het bedrijf moet hieraan voldoen. Bovendien geldt voor het bedrijf op grond van het Activiteitenbesluit een zorgplicht: de werkzaamheden moeten binnen plaatsvinden, waarbij de ramen en deuren dicht moeten zijn. Indien het bedrijf zich hier niet aan houdt, dan kunnen wij hiertegen handhavend optreden op grond van het Activiteitenbesluit.

Indiener vraagt zich af of het constructiebedrijf wel past binnen het nieuwe bestemmingsplan Wijster. Deze vraag valt buiten het toetsingskader van het bestemmingsplan Nieuwe Es 6a en 8 te Wijster. Overigens is het bedrijf in het nieuwe bestemmingsplan Wijster bestemd op grond van bestaande rechten. Opslag buiten mag niet plaatsvinden, behoudens op maximaal 10% oppervlakte van het perceel. Indien het bedrijf zich hier niet aan houdt, dan kunnen wij hiertegen handhavend optreden op grond van het bestemmingsplan Wijster.

Wij zijn van mening, gelet op de hiervoor genoemde geldende wet- en regelgeving voor het constructiebedrijf, dat het passend is binnen een goede ruimtelijke ordening om een woonbestemming op te nemen op het perceel Nieuwe Es 6a te Wijster.

Het onderhavige bestemmingsplan is voortgekomen uit een particulier initiatief van de eigenaren van de percelen Nieuwe Es 6a en 8. Het perceel van het constructiebedrijf hebben wij meegenomen in het bestemmingsplan Wijster. Het is niet nodig hier nu nogmaals een bestemmingsplan voor vast te stellen. Daarom is ook Nieuwe Es 10 niet in onderhavig bestemmingsplan meegenomen.

Hierboven hebben wij uitgelegd waarom wij hebben gekozen voor woningen met een kloeke omvang. De hoogte is daarbij passend, waarbij aangesloten is bij de andere kloeke gebouwen (Saksische boerderijen) in de omgeving.

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen blijvend recht bestaat op een vrij uitzicht. Overigens was er al geen sprake van een vrij uitzicht aan de achterzijde van het perceel van indiener. Op het perceel Nieuwe Es 6a staat een schuur en worden materialen opgeslagen. Tussen het perceel van indiener en Nieuwe Es 6a is een groene afscheiding aanwezig. Het klopt dat de nieuwe woning te zien is vanaf het perceel van indiener en dat deze woning hoger zal zijn dan de schuur die er nu staat. Wij zijn van mening dat dit passend is binnen een goede ruimtelijke ordening. Het perceel van indiener ligt in het dorp en rond het perceel bevinden zich allemaal woonpercelen. De nieuwe woning dissoneert hier niet in. Ook de omvang en hoogte van de nieuwe woning zijn niet uitzonderlijk voor deze omgeving (oppervlakte max. 200 m2 incl. bijgebouwen, goothoogte max. 3,5 meter, bouwhoogte max. 9 meter). De afstand tussen de

nieuwe woning en de woning van indiener is 25 meter. Bovendien heeft indiener vrij uitzicht aan de voorzijde van zijn perceel.

De zonbelemmering op het perceel van indiener zal onzes inziens nihil zijn. De zon komt in het oosten op. De parallelle nokrichting vangt alleen met de spits van de te bouwen woning in de ochtendzon zonnestralen voor het perceel van indiener af, over een zeer korte periode van de dag. Daarna staan de huizen op het streekje in de volle zonneschijn, daar de zon 's zomers op haar hoogste punt onder ca. 67 graden op het aardoppervlak schijnt. In de winter komt de zon op tussen westzuidwest en zal de nieuwe woning op 6a helemaal geen invloed hebben wat betreft de zoninstraling.

Wat een eventuele nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van indiener betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat deze waardevermindering zodanig zal zijn dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Voor vergoeding van eventuele planschade kan een verzoek ingediend worden bij ons college.

De stelling dat wij in het verleden zouden hebben aangegeven dat op het streekje geen sprake is van nieuwe woningbouw, wordt door indiener niet nader onderbouwd. Wellicht is er op dat moment inderdaad nog geen planvorming geweest voor de percelen Nieuwe Es 6a en 8, maar dat betekent niet dat dit in de toekomst niet het geval zou kunnen zijn.

4 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.