

Wijzigingsplan 'Oranjekanaal Z.Z. 7 te Zwiggelte'

1 Aanleiding

Op 16 april 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Drenthe, besloten om in te stemmen met het ontwerp wijzigingsplan 'Oranjekanaal Z.Z. 7 te Zwiggelte' en deze in procedure te brengen. Dit besluit is op 24 april 2019 gepubliceerd in de Krant van Midden-Drenthe en de Staatscourant. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 25 april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze tegen het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruikgemaakt door de heer [REDACTED] te Zwiggelte.

2 Ontvankelijkheid

De wet schrijft een aantal eisen voor het indienen van een zienswijze voor. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht. De zienswijzen zijn voorzien van een omschrijving van het bezwaarde besluit en argumentatie en zijn voorzien van naam, adres en woonplaats. De zienswijzen zijn ondertekend. Hiermee is voldaan aan de wettelijk voorgeschreven voorwaarden voor het indienen van een zienswijze.

3 Beantwoording van de zienswijzen

3.1 Zienswijzen de heer [REDACTED] te Zwiggelte

Door de heer [REDACTED] woonachtig aan de [REDACTED] te Zwiggelte en daarmee bewoners van het perceel ten oosten van het perceel Oranjekanaal Z.Z. 7 te Zwiggelte, zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan. Voor de gehele zienswijzen verwijs ik naar de brief van de heer [REDACTED] bekend onder zaaknummer [REDACTED]. In hoofdlijn richten de zienswijzen van de heer [REDACTED] zich op het volgende:

1. Aantasting van het woongenot.
2. Geen ruimtelijke eenheid.

Reactie gemeente:

Onderstaand wordt op de twee aangegeven punten, welke in hoofdlijn voortkomen uit de zienswijzen van de heer [REDACTED] ingegaan:

1. Aantasting van het woongenot.

De voorgenomen wijziging van de bestemming, 'Agrarisch met waarden – 1' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen' in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, is afgewogen op basis van de daarvoor geldende wijzigingsbevoegdheid (Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe, Art. 4.9 onder h).

De volgende punten binnen de hierboven vermelde wijzigingsbevoegdheid hebben betrekking op de locatie van de te realiseren compensatiewoning:

1. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet worden gebouwd;
2. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake dient te zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
3. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

De compensatie woning wordt naast het voormalig boerderijpand, ruimschoots binnen het aaneengesloten vierhoek gebouwd, zoals die van toepassing was binnen de voormalige agrarische bestemming. Op basis van een ruimtelijk kwaliteitsplan, waaraan het Landschapsbeleidsplan ten grondslag ligt, is zorgvuldig aansluiting gezocht bij de gebiedskenmerken.

De erven langs het Oranjekanaal vallen op door een sterke oriëntatie op de weg. Dit komt tot uiting in de verschijningsvorm maar ook door de positie op het erf. De woningen staan over het algemeen relatief dicht op de weg. In onderliggende geval is gekozen om de compensatiewoning op gelijke afstand als de bestaande boerderij haaks op het Oranjekanaal te positioneren. Hierdoor vormen de bestaande boerderij en de nieuwe compensatiewoning een ruimtelijke eenheid binnen een compact erf, welke aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Door de afstand (ongeveer 70 meter) van het bouwblok, waarbinnen de compensatiewoning dient te worden gebouwd, ten opzichte van de woning van de heer [REDACTED] wordt geen onevenredig afbreuk gedaan aan de woonsituatie of de gebruiksmogelijkheden. Er is voldoende afstand om de mogelijkheid tot privacy te waarborgen, daarnaast kan geen aanspraak worden gemaakt op blijvend vrij uitzicht.

Iemand die vindt dat hij schade ondervindt van een nieuw plan kan planschade aanvragen, na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan (artikel 6.1 Wro).

Aanpassing:

Met betrekking tot aantasting van het woongenot is er geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

2. Geen ruimtelijke eenheid

De erven langs het Oranjekanaal, een kanaalstreek, vallen op door een sterke oriëntatie op de weg. Dit komt tot uiting in de verschijningsvorm maar ook door de positie op het erf. De woningen staan over het algemeen relatief dicht op de weg.

Op deze nieuw in te vullen locatie hebben we te doen met een nieuwe, maar hedendaagse, vorm van ruimtelijke ordening en activiteit. Het gaat hier om de invulling van 2 wooneenheden met bijpassende woonerven. De agrarische functie, met een eigen specifieke activiteit, komt hiermee te vervallen. Beide woningen hebben door hun woonfunctie juist behoefte aan een eigen erf om zo hun eigen specifieke privacy te garanderen. Er is hier juist geen behoefte aan een gezamenlijke ruimtelijke eenheid, maar meer aan twee solitaire wooneenheden. Het initiatief betreft een invulling waar een ieder zijn/haar woonomgeving

optimaal tot stand kan laten komen en de bebouwing zich voegt naar het aldaar overeenkomstige stedenbouwkundige verschijningsbeeld van een kanaalstreek.

De uitwerking geeft een bebouwingsbeeld waar de woningen naast elkaar staan op een eigen compact woonerf met zichtlijnen langs en tussen de erven, zodat het achterland nog te ervaren is. Op basis van een ruimtelijk kwaliteitsplan, waaraan het Landschapsbeleidsplan ten grondslag ligt, is zorgvuldig aansluiting gezocht bij de gebiedskenmerken.

Vanuit dit oogpunt zijn wij van mening dat het hier wel degelijk gaat om een goede ruimtelijke ordening en dat er gestreefd is per eenheid een goede ruimtelijk invulling te creëren.

4 Conclusie

De zienswijzen brengen geen verandering in het standpunt van de gemeente ten aanzien van de voorgenomen plannen van de initiatiefnemer. De zienswijzen zijn geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De bestemmingsplanprocedure zal ongewijzigd verder worden vervolgd.

