

Nota van zienswijzen

Ontwerp-bestemmingsplan Woningbouw Nieuw Balinge

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Woningbouw Nieuw-Balinge heeft in de periode van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 6 februari 2024 ter inzage gelegen. De gemeente heeft in die tijd ook een inloopbijeenkomst georganiseerd om het bestemmingsplan toe te lichten (9 januari 2024).

Er zijn drie zienswijzen binnengekomen, allen binnen de termijn van terinzagelegging. Ze zijn puntsgewijs in deze nota beschreven en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de bijlage zijn de zienswijzen integraal opgenomen.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de reclamanten achterwege gelaten.

Zienswijze 1

De behandeling van de zienswijze van reclamant 1 is opgedeeld in twee onderdelen. Elk onderdeel is beschreven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Zienswijze 1 onderdeel a:

In het nieuwe bestemmingsplan is geen ontwerp opgenomen waarin is aangegeven wat en waar er gebouwd gaat worden. Het is daardoor niet duidelijk waarop een zienswijze kan worden ingediend.

Het aantal en type woningen, maar bijvoorbeeld ook de wegen, water en groen, zijn niet in beeld gebracht. Er kan van alles gebouwd worden door een CPO, maar dan is het te laat om te reageren. De gemeente zou alsnog een voorontwerp moeten maken waartegen een officiële zienswijze kan worden ingediend.

Reactie gemeente:

Flexibiliteit in het nieuwe bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan ontbreekt inderdaad een verbeelding (plankaart) met wegen, woongebieden en groen- en waterstructuren zoals die in het huidige bestemmingsplan is opgenomen. Met die indeling kan echter onvoldoende worden ingespeeld op de huidige woningbehoefte en andere ontwikkelingen in de samenleving. Door in het nieuwe bestemmingsplan flexibiliteit te creëren, kan beter aan de actuele woningbehoefte worden tegemoet gekomen en is er belangrijke ruimte voor groen, waterberging en wegen. Het biedt ruimte om de beoogde vraag van het CPO te realiseren.

Dat wil niet zeggen dat alles wordt los gelaten in het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn voor woningen bijvoorbeeld regels opgenomen over het maximale aantal woningen, hoogtes, oppervlaktes en onderlinge afstanden. Verder zijn er regels opgenomen om een minimale hoeveelheid waterberging en parkeerruimte te borgen.

Locatie rijwoningen

In de zienswijze licht reclamant zijn zorgen toe over de locatie van de rijwoningen die binnen het nieuwe bestemmingsplan als mogelijk woningtype zijn toegevoegd.

Om deze zorg weg te nemen is op de verbeelding (plankaart) een aanduiding opgenomen waarbinnen rijwoningen ("aaneengebouwde bebouwing") zijn toegestaan. Deze locatie ligt in het zuiden van het plangebied en wordt omringd door vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De aanduiding is juridisch bindend en biedt zodoende zekerheid voor omwonenden over de locatie van de rijwoningen. In de rest van het plangebied zijn alleen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen toegestaan.

Stedenbouwkundige schets

Voorts is het begrijpelijk dat men een beeld voor ogen wil hebben van de inrichting. Daarom is er een stedenbouwkundige schets gemaakt die illustratief is voor hoe het gebied er uit komt te zien. Daarbij is zo veel mogelijk rekening gehouden met de ingediende zienswijzen.

De schets is geen juridisch vaststaand gegeven, maar biedt wel een goed beeld van de beoogde inrichting en waar de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen worden gesitueerd. De locatie van de rijwoningen is bovendien, zoals hierboven vermeld, wel juridisch verankerd.

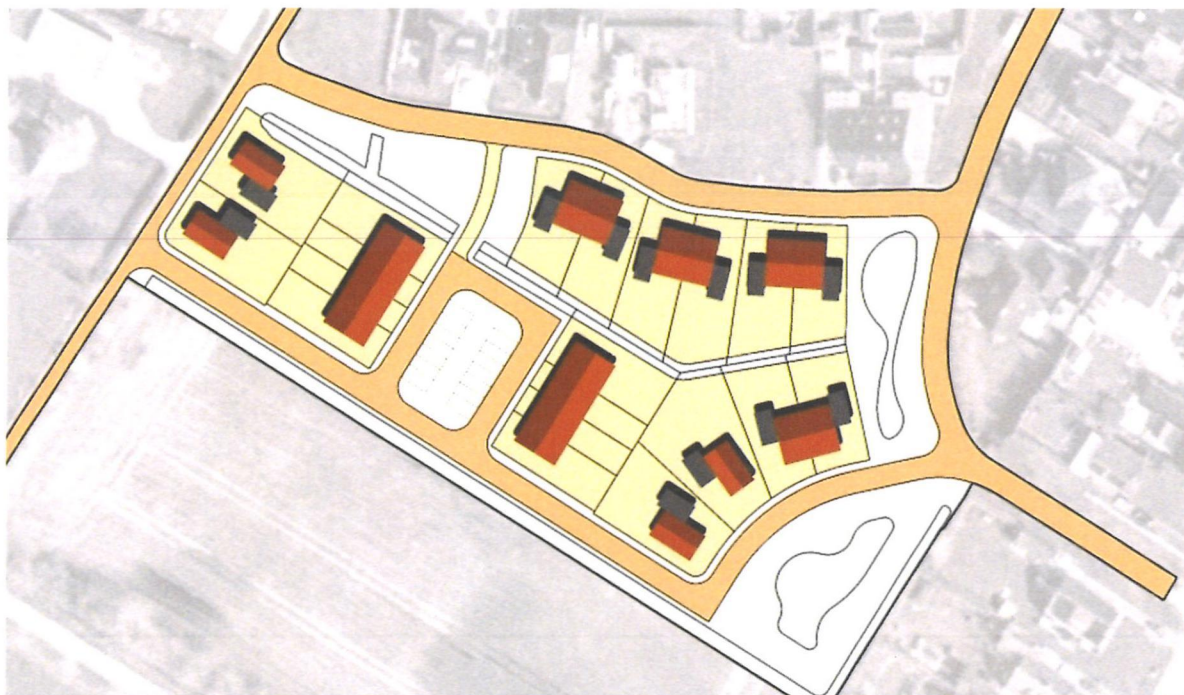
Om de gelegenheid te bieden om de schets te bekijken en erop te reageren, is deze op 15 juli 2024 tijdens een bijeenkomst aan omwonenden en CPO-leden gepresenteerd. Men kon zich vinden in de voorgestelde schets (zie figuur 1).

Voor een dekkende grondexploitatie is het nodig een beperkte wijziging in de schets aan te brengen. Er is één kavel toegevoegd en een wandelpaadjie vervallen (zie figuur 2).

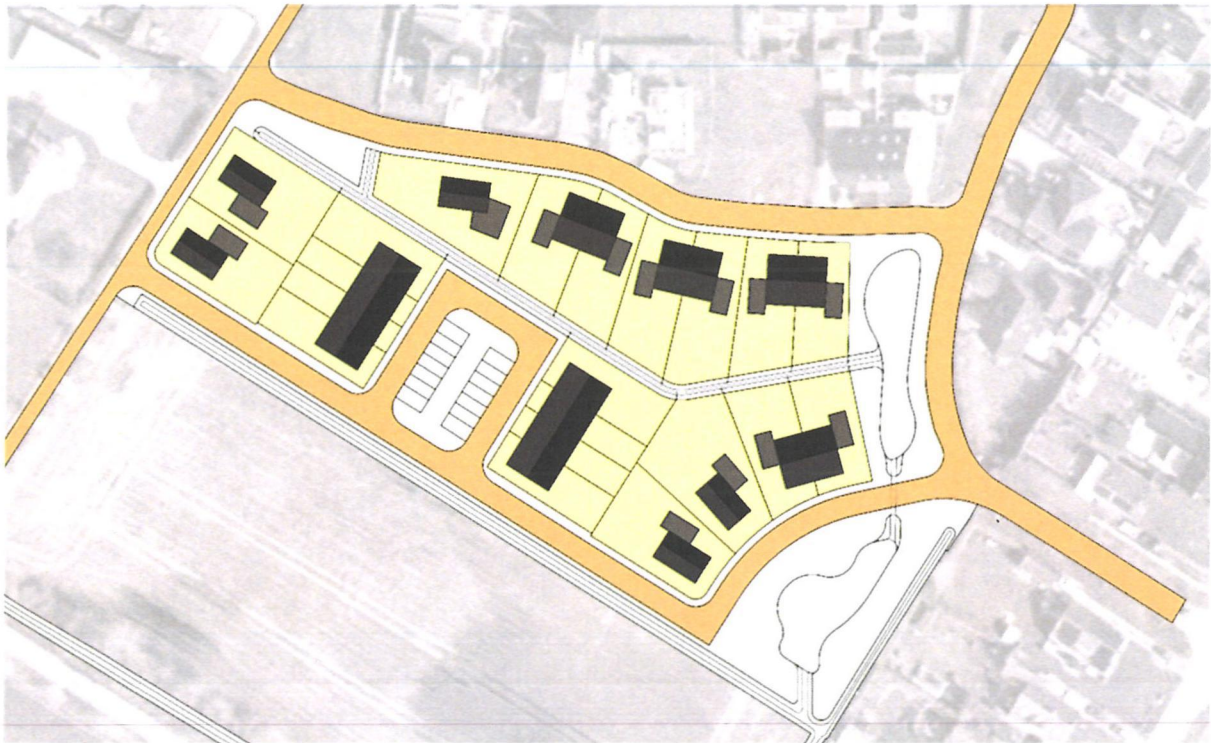
Deze wijziging doet geen afbreuk aan de eerdere stedenbouwkundige opzet en een verantwoord gebruik van functies binnen het gebied.

Ter illustratie zijn beide schetsen hieronder opgenomen.

Figuur 1. Stedenbouwkundige schets zoals op 15 juli '24 gepresenteerd (voor de meest noordelijke kavels waren twee varianten: de variant hieronder met zes woningen en een variant met vijf woningen, waarvan één vrijstaande woning)



Figuur 2. Nieuwe, aangepaste stedenbouwkundige schets zoals deze in de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen. De verbindingen voor de waterafvoer zijn hier ter verduidelijking ook in opgenomen.



Conclusie:

De zienswijze is op dit onderdeel gegrond in zoverre dat het bestemmingsplan met in achtneming van het bovenstaande zal worden gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door:

1. Op de verbeelding de aanduiding “aaneengebouwde bebouwing toegestaan” op te nemen in het zuidelijk deel van het plangebied zoals in figuur 3 is weer gegeven en daarvoor in de bestemmingsregels onder artikel 3.1 toe te voegen dat aaneengebouwde bebouwing alleen binnen die aanduiding is toegestaan;
2. In paragraaf 3.2 van de toelichting de stedenbouwkundige schets in figuur 2 op te nemen met een daarop toelichtende tekst.

Voor het overige is de zienswijze op dit onderdeel ongegrond.

Figuur 3. Uitsnede verbeelding met aanduiding "aeg" (aaneengebouwde bebouwing toegestaan).



Zienswijze 1, onderdeel b:

Het totaal aantal woningen is veel hoger dan oorspronkelijk was toegestaan

Het onderhavige plan betreft het zuidelijke deel van het oorspronkelijke plan

"Boekweitstraat". Voor het noordelijke en zuidelijke deel tezamen was ruimte voor 25 woningen (vrijstaand en twee-onder-een-kappers). Er waren 20 woningen bij recht toegestaan, maar burgemeester en wethouders konden dit via een wijzigingsbevoegdheid verhogen naar 25. In het noordelijke deel zijn inmiddels 14 woningen gerealiseerd. Voor het zuidelijke deel zouden er dan nog maximaal 11 woningen resteren. Maar met het nieuwe bestemmingsplan worden er maximaal 25 woningen toegestaan. Reclamant is van mening dat zo het totaal aantal woningen met 14 wordt overschreden en veel groter wordt dan oorspronkelijk de bedoeling was. Dit resulteert in een veel hogere bebouwingsdichtheid in de wijk. Er komen zo meer geparkeerde auto's en meer verkeer, minder vrije ruimte en minder vrij zicht.

Reclamant kan zich een stijging van het aantal woningen naar bijvoorbeeld 17 in het zuidelijk deel wel voorstellen. Dan kan ruimschoots invulling worden gegeven aan de vraag naar woningen op korte termijn. Men verwijst naar de acht belangstellenden die er ten tijde van de inloopbijeenkomst op 9 januari 2024 waren voor het CPO.

Reactie gemeente:

Veranderde woningbehoefte

De verhoging van het aantal woningen ten opzichte van de voorgaande jaren wordt ingegeven door het feit dat woonwensen veranderen in de tijd. In het huidige bestemmingsplan is inderdaad sprake van een maximum van 25 woningen voor fase 1 en 2 tezamen. Er mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd of twee-onder-een-kapwoningen.

Er zijn diverse redenen waarom een hoger aantal woningen wenselijk en redelijk is:

- Fase 1 van het uitbreidingsplan is volgebouwd. Op basis van de vraag zijn hier uiteindelijk 14 woningen gerealiseerd. Vanuit het maximum van 20 woningen zouden er dan nog 6 resterende voor fase 2 en met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 11.
Wat omvang betreft is fase 2 (circa 10.500 m²) groter dan fase 1 (circa 7.000 m²). Voor een vergelijkbare woningdichtheid is er in fase 2 dan sprake van ruimte voor minimaal 20 woningen.
- De Woonvisie 2023-2027 van de gemeente Midden-Drenthe geeft tot 2030 een autonome woningbehoefte aan van 60 woningen voor een cluster van de dorpen Balinge, Mantinge, Garminge (De Broekstreek), Elp, Nieuw-Balinge, Orvelte, Witteveen en Zwiggelte. Nieuwe woningen moeten invulling geven aan een plaatselijke woningbehoefte, van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp en qua schaalgrootte passen bij de kern. Er is volgens de woonvisie specifiek behoefte aan betaalbare woningen voor onder meer starters.
- De behoefte aan betaalbare woningen vereist de mogelijkheid tot het bouwen van rijwoningen. In het huidige bestemmingsplan zijn die niet toegestaan. Door de rijwoningen neemt de woningdichtheid in het nieuwe bestemmingsplan weliswaar toe, maar deze blijft beperkt.
Bij de rijwoningen zijn voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte gesitueerd. De toename van het aantal (rij-) woningen doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige inrichting.
- De vorming van een CPO-vereniging in Nieuw-Balinge is een praktisch bewijs van behoefte aan woningen in Nieuw-Balinge, ook voor betaalbare woningtypen. Het aantal van acht belangstellenden op 9 januari 2024 is een momentopname. Het betekent niet dat er geen nieuwe belangstellenden bij (kunnen) komen.

Grondexploitatie

Voor het plangebied is een grondexploitatie vastgesteld. Daarin zijn alle verwachte kosten opgenomen, waaronder die voor extra waterberging als gevolg van de compensatie die moet plaats vinden voor de nieuwbouw in fase 1. Een kostendekkende grondexploitatie vereist een minimum aantal uit te geven kavels.

Conclusie

De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

Zienswijze 2

Ook in deze zienswijze wordt gewezen op de onzekerheid van de inrichting van het plangebied en is men het niet eens met de hoogte van het toegestane aantal woningen. Reclamant maakt zich zorgen over de waarde van zijn woning als gevolg van de nieuwe planologische mogelijkheden.

Reactie gemeente:

Voor de eerste twee onderdelen wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op zienswijze 1.

Voor een eventuele impact op de woningwaarde bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot planschadevergoeding bij de gemeente in te dienen. Dit kan plaats vinden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond voor zover het betreft het ontbreken van inzicht in de inrichting van het plangebied ten tijde van de terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond voor zover het betreft het toegestane aantal woningen.

Zienswijze 3

Ook in deze zienswijze wordt de wens uitgesproken om inzicht te krijgen in de inrichting van het plangebied.

Reactie gemeente:

Ook hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond.

Bijlage – Zienswijzen

Zienswijze 1

De reactie betreft een: Zienswijze ontwerpbesluit bestemmingsplan

Ik vul het zienswijzeformulier ontwerpbesluit in als burger

Zienswijze bestemmingsplan

Zie ook de [bekendmakingen van ontwerp bestemmingsplannen](#)

Naam bestemmingsplan: NL IMRO.1731.WbNieuwBalinge-ONT1

Onderwerp *: Zienswijze woningbouw Nieuw Balinge

Reactie/motivering/zienswijze *

Graag wil ik hierbij mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan laten weten. Dit gaat over 3 onderwerpen: 1. Er is geen ontwerp waarop zienswijzen kunnen worden ingediend Toelichting: Met de aangegeven wijzigingen in het bestemmingsplan is niet meer duidelijk wat er gebouwd gaat worden. Er is namelijk geen voorontwerpbestemmingsplan gemaakt en het oude plan is naar de prullenbak verwezen. Het aantal, type, en de indeling van de wijk is hiermee totaal onduidelijk. Waar komen wegen, water, groen, waar welk type woning etc. Dit hoort toch onderdeel te zijn van een bestemmingsplan? Bezwaar: Als het bestemmingsplan op de huidige wijze wordt vastgesteld kan er van alles gebouwd worden door een CPO en is er geen bezwaar meer mogelijk. Kunnen omwonenden nog wel bezwaren maken als duidelijk is wat er werkelijk komt? Vereist een zorgvuldige procedure in dit geval niet een ontwerp? Des te meer omdat het bestemmingsplan 2013 wel een voorontwerp bevatte? Voorgestelde oplossing: Er wordt door de gemeente / geselecteerde CPO een voorontwerp gemaakt waarop de mogelijkheid bestaat om hierop op officiële wijze zienswijzen in te dienen. 2. De verhoging van het aantal woningen Toelichting: Voorheen (bestemmingsplan 2000) zouden er in het bestemmingsplan Boekweitstraat alleen vrijstaande woningen worden gerealiseerd (totaal 20). In 2013 is vanwege de geringe vraag herbestemd naar deels twee-onder-een-kapwoningen. Destijds (2013) waren er 5 van de 20 woningen gebouwd en was er dus nog ruimte voor 15 (zie pagina 25 van het bestemmingsplan 2013). Inmiddels zijn er 14 van de 20 woningen gebouwd. Als gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid (als genoemd op pagina 26 van het bestemmingsplan 2013) mag het aantal woningen worden uitgebreid van 20 naar 25 woningen. Met inmiddels 14 woningen gebouwd/in aanbouw is bij maximaal 25 woningen er nog ruimte voor 11 woningen. Bezwaar: Met de gepresenteerde verruiming naar 25 woningen voor het zuidelijk gelegen deel van het oorspronkelijke plan is er sprake van een toename van 11 naar 25 woningen. Dit is meer dan een verdubbeling en zorgt voor een veel hogere dichtheid van de bebouwing in de wijk. Met als gevolg minder vrije ruimte, minder vrij zicht, meer verkeer en meer geparkeerde auto's. Nu spelen kinderen op straat (De wijk heeft geen stoepen). Hoe is dat straks? Voorgestelde oplossing: Een stijging van het aantal woningen van bijvoorbeeld 11 naar 17 in het plangebied is een flinke verruiming (meer dan 50%) en geeft ruimschoots invulling aan de vraag naar woningen op korte termijn (op de inloopavond is aangegeven dat er zich 8 belangstellenden hebben gemeld bij de plaatselijke CPO). 3. Het woningtype is niet meer vastgelegd Toelichting: Waar eerder sprake was van vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen in een ruim opgezet plan is het voorstel nu het aantal woningen te verhogen en rijwoningen toe te staan. Bezwaar: Als tegenover bestaande bebouwing bijvoorbeeld een muur van woningen wordt gerealiseerd geeft dit een heel ander uitzicht en een heel andere opzet van de wijk (dit geeft zeker aanleiding tot planschade). Oplossing: Het voorstel is om vast te leggen in het bestemmingsplan dat tegenover de bestaande bebouwing (Boekweitstraat, Breistroeken en de Wolvenhaar) alleen vrijstaande en twee-onder-een kap woningen kunnen worden gebouwd. Aan de nieuw te realiseren straat (bijvoorbeeld de Sarrasinstraat) kunnen dan eventueel andere woningtypes worden gerealiseerd. Tijdens de inloopavond is aangegeven dat van de 8 belangstellenden er momenteel 5 vraag hebben naar vrijstaande woningen en twee-onder-een kap woningen. Dit voorstel is hiermee in lijn met de woningvraag in het dorp op korte termijn.

Gestart op verzoek van burger

Zienswijze 1

Gestart op verzoek van burger

Tussenvoegsel

Achternaam *

Postcode *

Adres *

Woonplaats *

Telefoonnummer

E-mailadres *

Statusberichten via e-mail op dit e-mailadres
ontvangen? *

Wij hebben uw formulier ontvangen en geregistreerd



4065429

07-02-2024 22:58

Zienswijze 2

> Webformulier Zienswijzeformulier bestemmingsplannen

Waar bent u het niet mee eens? Een vooraankondiging- of ontwerpbestemmingsplan

Ik ben het niet mee eens met? Een ontwerpbestemmingsplan

Ik dien de zienswijze ontwerpbestemmingsplan in als burger

Zienswijze bestemmingsplan

Zie ook de [bekendmakingen van ontwerp bestemmingsplannen](#)

Naam bestemmingsplan: Woningbouw Nieuw Balinge

Onderwerp * Zienswijze indienen

Reactie/motivering/zienswijze * Wij vinden de verandering van 15 woning naar 25 teveel voor het stuk grond wat bekend is gemaakt, waardoor ons vrijheid gevoel wordt beperkt - Wij hebben onze huidige woning begin vorig jaar gekocht en als wij deze veranderingen van te voren hadden geweten, hadden wij deze woning waarschijnlijk ook niet gekocht - Doordat het aantal woningen van 15 naar 25 wordt verandert en de type woningen van vrijstaande woningen wordt aangepast naar rijtjeswoningen/ twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen zijn wij bang dat dit een negatieve impact gaat hebben op onze woningwaarde. - Tevens zijn wij bij de bijeenkomst geweest, op veel vragen konden geen antwoorden worden gegeven omdat woning type/ liggingen en dergelijken nog niet bekend zijn. Kort om het aanpassen van het bestemmingsplan brengt veel onbeantwoorde vragen met zich mee en onduidelijkheid voor de omwonende partijen en daarom verzoeken wij dat het bestemmingsplan pas wordt aangepast op het moment dat er concrete plannen liggen. En dat er nog kritisch gekeken wordt naar het aantal kavels.

Gestart op verzoek van burger

Achternaam *

Postcode *

Adres *

Woonplaats *

Telefoonnummer

E-mailadres *

Statusberichten via e-mail op dit e-mailadres ontvangen? *

Wij hebben uw formulier ontvangen en geregistreerd

4060834
06-02-2024 20:29

Zienswijze 3

De reactie betreft een: inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan

Ik vul het inspraakformulier bestemmingsplan in: burger

als:

Inspraak vooraankondiging bestemmingsplan

Zie ook de [bekendmakingen van vooraankondiging bestemmingsplannen](#)

Naam bestemmingsplan: * woningbouw Nieuw Balinge

Reactie/motivering/inspraakreactie: * Graag zouden wij inzichtelijk krijgen hoe de indeling word van het nieuwe bouwplan tussen de breistroekenweg, boekweitstraat en wolvenhaar in Nieuw Balinge. Wij zijn niet tegen het plan, maar willen graag meer informatie over waar mogelijk huizen komen, hoe ze komen te staan en hoe de toegangswegen komen te liggen.

Gestart op verzoek van burger

Tussenvoegsel

Achternaam *

Postcode *

Adres *

Woonplaats *

Telefoonnummer

E-mailadres *

Statusberichten via e-mail op dit e-mailadres
ontvangen? *

Wij hebben uw formulier ontvangen en geregistreerd



4055037
30-01-2024 21:01

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen, hebben er enkele ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan plaats gevonden. Deze worden in het vastgestelde bestemmingsplan doorgevoerd en betreffen het volgende:

Algemeen

- Planstatus gewijzigd naar vastgesteld
- Vaststellingsdatum: 12 december 2024
- IMRO IDN gewijzigd naar VST1

Toelichting

Paragraaf 3.2:

Korte beschrijving van en verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

De tekst luidt als volgt:

Beeldkwaliteitsplan

Om enige inspiratie te bieden en kaders ten aanzien van de nieuwbouw te stellen, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin onder andere wordt ingegaan op het bouwvolume, positionering, daken, zonnepanelen, materialisatie en kleurgebruik, bijgebouwen en erfafscheidingen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Paragraaf 8.1 en 8.2 (Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid)

Deze paragrafen zijn samengevoegd tot onderstaande tekst. De reden hiervoor is dat een uitgebreide toelichting op de grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid in de grondexploitatie zijn opgenomen.

De nieuwe tekst luidt als volgt:

8.1 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In principe moet er een exploitatieplan worden vastgesteld. De gemeenteraad kan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal voor de betreffende gronden anderszins verzekerd is.

Er hoeft voor het dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente. De gemeentelijke kosten zijn verzekerd via de uitgifte van de grond. Daarvoor is de grondexploitatie “Ontwikkelplan Nieuw Balinge fase 2” vastgesteld.

Paragraaf 8.3.3:

Geactualiseerd n.a.v. zienswijzentermijn

Bijlagen bij de toelichting

De Nota van zienswijzen wordt toegevoegd

Regels

- Planstatus gewijzigd naar vastgesteld
- Vaststellingsdatum: 12 december 2024
- IMRO IDN gewijzigd naar VST1

Verbeelding

- Planstatus gewijzigd naar vastgesteld
- Vaststellingsdatum: 12 december 2024
- IMRO IDN gewijzigd naar VST1

====