

Ontwerpbestemmingsplan

Wedebrink en Morgensterlaan te Beilen

Aanleiding

Bij besluit van 10 oktober 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Wedebrink en Morgensterlaan te Beilen 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 Wedebrink en Morgensterlaan te Beilen heeft met ingang van 19 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

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.

Schriftelijke zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder afzonderlijk samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan, wordt dit direct onder de betreffende zienswijze aangegeven. Hieronder volgen de zienswijzen van overlegpartners, vervolgens de zienswijzen van bedrijven en burgers.

Zienswijzen overlegpartners

Er zijn door de overlegpartners geen zienswijzen ingediend. De provincie Drenthe heeft laten weten geen aanleiding te zien om op- of aanmerkingen te maken op het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen burgers en bedrijven

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1			3794134
2			3919209
3			3936523

Indiener 1

De reactie van indiener 1 heeft met name betrekking op de ontsluiting van het plan. In Het gepresenteerde zijn er twee toegangswegen die uitkomen op de Morgensterlaan. Indiener is van mening dat dit leidt tot een onveilige verkeerssituatie met 3 driesprongen op korte afstand van elkaar. Indiener geeft aan dat beide toegangswegen zich bevinden tegenover de bestaande woningen aan de Morgensterlaan en dat het uitgaande verkeer daardoor op deze woningen afrijdt. Hierdoor vreest indiener voor lichtoverlast door inschijnende koplampen. Indiener stelt daarom voor om één toegangsweg te creëren die in het verlengde ligt van de Ereprijslaan. Ook voor het beheer biedt één toegangsweg volgens indiener voordelen ten opzichte van twee.

Reactie gemeente

Wij hebben begrip voor de zorgen van indiener, maar voor de verkeersveiligheid maakt het weinig verschil of er één of twee ontsluitingswegen worden aangelegd. Er is sprake van een 30km-zone en het gaat om het ontsluiten van slechts 9 woningen. Het aantal verkeersbewegingen is daardoor beperkt en er is sprake van een lage snelheid van het verkeer.

We snappen dat indiener vreest voor inschijnende koplampen. Op onderstaande afbeeldingen is in kaart gebracht wat de meest ongunstige schijnrichting is.



Morgensterlaan 12



Morgensterlaan 10

In de middelste afbeelding is de meest buitenste rand van de ontsluitingsweg doorgetrokken richting de betreffende woningen. Bij beide woningen komt de lichtstraal uit bij de voordeur van de woningen en niet in een verblijfsruimte. Bovendien hebben beide woningen een haag aan de voorzijde van de woningen van ca. 1 meter hoogte, wat een groot deel van het licht tegen zal houden. Daarnaast is het aantal verkeersbewegingen beperkt, doordat er 9 woning worden gebouwd. Met twee ontsluitingswegen zal het aantal uitrijdende auto's per ontsluitingsweg bovendien worden gehalveerd.

Het realiseren van één ontsluitingsweg heeft in het beheer inderdaad voordelen ten opzichte van twee ontsluitingswegen. Dit weegt echter niet op tegen de ingrepen die in de realisatiefase nodig zijn. De feitelijke situatie op dit moment is namelijk zo, dat er in het verlengde van de Ereprijslaan een waterpartij ligt die in eigendom is bij het waterschap. Beide ontsluitingswegen kunnen hier aan de zijkanten langs worden gelegd. Het aanpassen van de situatie zodat er één in het verlengde van de Ereprijslaan komt, betekent dat de waterpartijen aangepast moeten worden en er grondposities van eigenaar moeten wisselen. Het voordeel in beheer weegt niet op tegen de impact van deze ingrepen. Bovendien is het groene middengebied in de ontwikkeling van aanzienlijke waarde. Het realiseren van één in plaats van twee wege perkt deze waarde in. Dat is niet wenselijk.

Aanpassingsvoorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Indiener 2

De tweede zienswijze is ingediend door twee families, beide wonende aan de zuidzijde van de Morgensterlaan.

Indieners geven procedureel aan dat ze het vervelend vinden om op een informatieavond te moeten horen dat het bestemmingsplan voor hun perceel wordt aangepast.

Indieners geven aan dat ze hun kavels in 2020 hebben gekocht, waarbij is aangegeven dat ze moesten voldoen aan het bestemmingsplan Nagtegaal (2013) het beeldkwaliteitsplan Nagtegaal (2018) en een kavelpaspoort welke aan de koopovereenkomst was gehecht. In het kavelpaspoort is een aantal randvoorwaarden gegeven die gelden voor deze kavels. Er is daarbij aangegeven dat deze te zijner tijd worden verwerkt in het bestemmingsplan. Indieners concluderen dat dat de voorwaarden in het kavelpaspoort veel verder gaan dan de eisen in het bestemmingsplan en daarmee strijdig zijn met het bestemmingsplan. Om voor de kavel in aanmerking te komen, moesten ze dit accepteren. Dit vinden ze niet correct.

Indieners kunnen zich er niet in vinden dat voor de vier kavels aan de westelijke kant van de Morgensterlaan een zwaardere regeling geldt die nergens voorkomt in het bestemmingsplan Nagtegaal. Achter deze kavels ligt een ca. 15 meter brede bossingel die een afschermdende werking heeft. Openheid naar het landschap is dus discutabel. De twee kavels aan de Koekoeksbloemlaan liggen ook in de overgang naar het omliggende landschap. Voor deze kavels is geen bijzondere regeling opgenomen in de vorm van een bestemming tuin en zijn geheel bestemd als wonen. Indieners willen voor de gehele oppervlakte van hun kavels ook de bestemming wonen en daarbij een groter bouwvlak.

Reactie gemeente

De participatie en het informeren van omwonenden is voor dit plan aan de ontwikkelaar gelaten. De ontwikkelaar geeft aan dat het achteraf inderdaad correct was geweest om indieners ook op eerdere avonden uit te nodigen. Aan de andere kant waren indieners door de informatieavond alsnog voorafgaand aan de formele procedure op de hoogte van de aankomende herziening van het bestemmingsplan.

Het klopt dat de voorwaarden in het kavelpaspoort verdergaan dan de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is een globale woonbestemming opgenomen. Tijdens de ontwikkeling van de wijk gold dit voor alle bouwvelden. De gemeente maakte met de ontwikkelaar voorafgaand aan de uitgifte van een bouwveld afspraken over de invulling van het bouwveld. Voor de betreffende vier kavels zijn deze afspraken inderdaad "strenger" dan hetgeen op basis van het bestemmingsplan is toegestaan, maar er is geen sprake van strijd met het bestemmingsplan. Er worden namelijk geen zaken geëist die op basis van het bestemmingsplan niet zijn toegestaan. Er is toentertijd omwille van de tijd voor gekozen om de afspraken op deze manier bij de verkoop vast te leggen en dit later planologisch te regelen. Indieners waren voorafgaand aan koop bekend met deze afspraken. Ontwikkelaar geeft aan dat de prijsstelling van de kavels hier ook op is gebaseerd.

Naar aanleiding van de zienwijze van indieners is de situatie nogmaals bekeken. De gehanteerde regeling is niet zozeer bedoeld om openheid naar het landschap te waarborgen, maar meer om een geleidelijke overgang naar het buitengebied te realiseren. Doordat de huizen in deze strook nu al zijn (of worden) gerealiseerd, is er al gezorgd voor een spreiding van de beeld dominante riante hoofdgebouwen. Hierdoor is het risico op ongewenste clustering van de hoofdgebouwen niet meer aanwezig. Als er op de gronden die in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen met de bestemming “tuin” eventuele bijgebouwen of erfafscheidingen worden gerealiseerd, is het effect daarvan op stedenbouwkundig niveau gering. Er blijft dan sprake van de gewenste geleidelijke overgang. Er is daarmee geen noodzaak meer om de mogelijkheden op de betreffende percelen op deze wijze vast te leggen. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een regeling te treffen die afwijkt van de regelingen in de rest van de wijk.

Aanpassingsvoorstel

Gezien de reactie op deze zienswijze is het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de betreffende kavels, overeenkomstig de wens van indieners, geheel voor wonen worden bestemd. Hierbij wordt dezelfde systematiek toegepast als bij de woningen aan Koekoeksbloemlaan 1 en 3.

Indiener 3

Indiener 3 geeft aan het fijn te vinden dat het Nagtegaalenpad is opgenomen in het bestemmingsplan. Indiener heeft wel enkele zorgen over de rij kenmerkende bomen die eeuwenlang het wandelpad hebben gemarkeerd van Smalbroek naar de kerk in Beilen:

- Waarom is deze bomenrij niet als monumentaal, beschermd of anderszins kenmerkend opgenomen in het bestemmingsplan?
- In het bestemmingsplan wordt enerzijds gesproken over ‘5 meter’, en anderzijds over ‘minimaal 5 meter’. Waarom is er niet voor 1 definitie gekozen?
- Is een afstand van 5 meter wel voldoende? Indiener heeft begrepen heb dat voor dergelijke hoge bomen eigenlijk 10 meter de minimale afstand zou moeten zijn. Op Lievingerveld is ook een bebouwingsvrije strook van 10 meter opgenomen. Dit is volgens indiener ook beter voor het onderhoud, als dat machinaal gebeurt.
- Wie is er aansprakelijk wanneer er in de toekomst bomen of takken van de bomen op huizen vallen?

Indiener spreekt de hoop uit dat deze zorgen weggenomen kunnen worden, dat de bomen goed worden onderhouden en dat de bomen nog vele en vele jaren een kenmerkend landschappelijk gezicht kunnen blijven van Beilen.

Reactie gemeente

We waarderen het dat indiener met ons meedenkt over het behoud van de bomenrij. Naar aanleiding van de geuite zorgen, hebben we nogmaals goed naar de situatie gekeken.

Deze bomenrij is in het bestemmingsplan niet opgenomen als monumentaal, omdat deze bomen niet zijn opgenomen in de gemeentelijke waardevolle bomenlijst. Alleen bomen die daarop staan vermeld, worden in het bestemmingsplan opgenomen als monumentale of waardevolle boom. Overigens hebben de bomen, voor zover gelegen binnen onderhavig bestemmingsplan, wel de bestemming “groen” gekregen. Hierdoor is wel sprake van enige

mate van planologische bescherming. De algehele bescherming van bomen is in Midden-Drenthe geregeld in de verordening leefomgeving.

De afstand tussen achtertuinen en de bomenrij zal minimaal vijf meter zijn. Vijf meter is ook minimaal vijf meter. De exacte afstand zal blijken tijdens het verder uitwerken van de plannen.

Een vrije afstand van vijf meter is voldoende om de bomen goed te onderhouden. Een grotere afstand is hiervoor niet nodig, ook niet bij grotere bomen. Bovendien kan het onderhoud van de bomen ook plaatsvinden vanaf de andere zijde, waar een weiland grenst aan de bomenrij.

Als er schade ontstaat door omvallende bomen of vallende takken, is de eigenaar van de boom doorgaans aansprakelijk. Overigens is de genoemde afstand van vijf meter de minimale afstand tussen perceelsgrens en bomenrij. De afstand tot de woning zal aanzienlijk groter zijn, aangezien het bouwvlak op de kleinste afstand ongeveer 10 meter van de perceelsgrens ligt. Schade aan bomen door bouw van de woningen is daardoor niet te verwachten.

Aanpassingsvoorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.