

Nota van zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan
Zwiggelterstraat 5 te Westerbork

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwiggelterstraat 5 te Westerbork

Aanleiding

Bij besluit van 28 juni 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Zwiggelterstraat 5 te Westerbork 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 Zwiggelterstraat 5 te Westerbork heeft met ingang van 3 augustus gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee 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. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in deze nota worden benoemd.

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 bedrijven en burgers.

Zienswijzen burgers en bedrijven

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	A. Rorije en I. Rorije-Otter	Sluutwal 14 Westerbork	733943
2	De heer en mevrouw Bouwman	Zwiggelterstraat 7 Westerbork	738044

1. A. Rorije en I. Rorije-Otter

De zienswijze richt zich tegen het ontwerpbestemmingsplan Zwiggelterstraat 5 te Westerbork en bevat samenvattend de volgende bezwaren.

Het toekennen van een bouwmogelijkheid voor een tweede woning op het perceel staat haaks op het standpunt van de gemeente Midden Drenthe in de nota van zienswijze van het ontwerpbestemmingsplan "Westerbork", waarbij de heer Diphooen verzocht tot het opnemen van een bouwmogelijkheid voor een tweede woning op zijn perceel. Samenvattend was het standpunt dat het bouwen van een extra woning ten westen van de bestaande woning op het perceel stedenbouwkundig gezien niet wenselijk was. Slechts wanneer de woningbouw kan inspelen op een sterke kwaliteitsverbetering van de omgeving of in bijzondere omstandigheden kan er overwogen worden mee te werken. Deze koerswijziging wordt niet begrepen. Van kwaliteitsverbetering of van bijzondere omstandigheden is evenmin sprake. Daarnaast zijn wij van mening dat we erop mochten vertrouwen dat het standpunt van de gemeente niet zou veranderen. Het gegeven dat dit toch gebeurt achten wij in strijd met het rechtszekerheid beginsel.

Daarnaast wijkt de rooilijn af ten opzichte van de bestaande woningen. Dit geeft een afwijkend en rommelig beeld. Het past niet in het beeld van de straat en tast de uitstraling van de straat in negatieve zin aan. Er is bovendien geen sprake van een afwijkend bouwvolume waardoor plaatsing achterop het perceel ook niet wordt gerechtvaardigd. Daarnaast wordt er gekozen voor een afwijkende aankleding van de bebouwing. De welstandnota is duidelijk op dit punt, het toe te passen materiaal dient te passen bij de omliggende bebouwing en bij de afstand. Daarvan is geen sprake. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom deze bebouwing ter plaatse toch in redelijkheid een afwijkende plaats en een afwijkend karakter zou kunnen hebben.

Tevens is er in zijn geheel geen overleg gevoerd met de bewoners uit de directe omgeving. De woning staat immers kort op Zwiggelterstraat 7 en ook op onze woning aan de Sluutwal 14 heeft de geplande woning negatieve invloed. Ons vrije uitzicht behoort dan tot het verleden. Daarmee wordt echter het belang van Naobers genegeerd. Tenslotte zal een waardedaling optreden van het onroerend goed als gevolg van deze planologische wijziging. Een planschadeverzoek zal dan ook worden ingediend.

Reactie gemeente

In de afweging ruimtelijk, stedenbouwkundig en architectonisch mee te werken aan het plan van de familie Diphorn zijn de volgende zaken maatgevend. In de nota van zienswijze van het ontwerpbestemmingsplan "Westerbork" is een zinsnede opgenomen waarin staat vermeldt dat onder omstandigheden de gemeente medewerking kan verlenen aan het realiseren van een nieuwe woning op perceel Zwiggelterstraat 5 te Westerbork: "Slechts wanneer de woningbouw kan inspelen op een sterke kwaliteitsverbetering van de omgeving of in bijzondere omstandigheden kan er overwogen worden mee te werken."

Bovengenoemd zinsnede is basis geweest voor de huidige planontwikkeling. Wij zijn van mening dat de ontwerper en de initiatiefnemer er in de kwaliteitsverbetering geslaagd zijn.

De huidige boerderij staat solitair aan een lint met een aantal burgerwoningen langs de Zwiggelterstraat. Burgerwoningen die in het verleden niet in dit landschap stonden. In de huidige situatie hebben de burgerwoningen een eigen ritme en staan goed geordend in een rooilijn. De boerderij staat solitair op het perceel en heeft met het rijtje burgerwoningen nummer 7-15 geen relatie. De kwaliteitsslag die dit perceel kan verdragen en meerwaarde aan zijn positie ten opzichte van het geordende rijtje burgerwoningen versterkt is of het vergroten van het eigen volume of het binden aan een bijgebouw zodat het ensemble zich meer als solitaire tegenhanger presenteert. Voor het laatste is gekozen in het nieuwe plan.

Het nieuwe plan is een woning met het karakter van een schuur. De ondergeschiktheid is gekozen om de boerderij als hoofdvolume en dus voornaamste bouwwerk op het perceel te laten manifesteren. Deze ondergeschiktheid qua vorm en materiaal laat ook de burgerwoningen in hun waarde en hun prominente plek langs de weg. Al met al houdt de nieuwe woning door zijn uitstraling en positie rekening met de aanwezige bebouwing. Het houdt zich op afstand en is ondergeschikt in beeldtaal. Het ontstane tussenerf bindt beide volumes (Boerderij en schuurwoning). Zo kunnen het later gebouwde rijtje burgerwoningen zich manifesteren als een rijtje naast een op zich staand (solitair)samengestelde erfvolume. Deze variatie langs de Zwiggelterstraat geeft een ruimtelijk afwisselede beleving zonder dat de verschillende stedenbouwkundige opzetten (rijtje versus solitair) elkaar opdringen en/of te kort doen in hun zelfstandige waarde.

Het initiëren van een overleg door de initiatiefnemer met de buurtbewoners bestaat geen wettelijke grondslag en is hiertoe dan ook niet verplicht. Communicatie over het plan heeft plaatsgevonden via de bekendmakingen in de krant en de website van de gemeente Midden-Drenthe.

2. De heer en mevrouw Bouwman

De zienswijze richt zich tegen het ontwerpbestemmingsplan Zwiggelterstraat 5 te Westerbork en bevat samenvattend de volgende bezwaren. De heer en mevrouw Bouwman zijn nu woonachtig op het perceel Zwiggelterstraat 7 te Westerbork. Momenteel staat de woning te koop. De initiatiefnemer heeft de heer en mevrouw Bouwman niet gekend in zijn plannen om een nieuwe woning mogelijk te maken op het perceel Zwiggelterstraat 5 te Westerbork. Zij betreuren met name ook de situatie ten aanzien van de sloot welke temidden van de erfgrans is gelegen. De sloot is over de jaren steeds verder dicht gegooid waardoor de waterafvoer en het onderhoud van de erfbeplanting wordt bemoeilijkt.

De heer en mevrouw Bouwman zijn fel tegen de nieuw te bouwen woning. Het open vooraanzicht zal nu verdwijnen doordat de gronden aan de voorzijde zullen worden beplant ten dienste van de nieuwe woning. Daarnaast zal de nieuwe woning zorgen voor een waardedaling van hun eigen woning. De geplande serre zal nu te dicht op de nieuwe woning komen te staan wat niet wenselijk is. Tenslotte wordt opgemerkt dat het perceel Zwiggelterstraat 5 in het begin staat van de straat, welke een prominente rol heeft als kop (begin) van de straat. Nu zal het beeld van lintbebouwing gaan overheersen doordat de open ruimte tussen nummer 5 en 7 wordt opgevuld met een nieuwe woning.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer is gevraagd inhoudelijk te reageren op de ingebrachte zienswijze. De voormalige sloot is gelegen op de kavel van de heer Diphoorn en heeft de functie als afvoersloot. Daarbij komt dat het perceel Zwiggelterstraat 7 ruim 75 centimeter hoger ligt dan de belendende kavel. Vanuit deze redenering zou de afvoer van water geen problemen moeten opleveren. Mocht de afvoer van water daadwerkelijk problemen opleveren dan is initiatiefnemer bereid een smalle sloot te handhaven. Onderhoud aan erfbeplanting kan door de eventuele beperkte bereikbaarheid in overleg met de initiatiefnemer worden opgelost. Het aanbrengen van beplanting op het gehele perceel was ten allen tijde mogelijk waardoor het open vooraanzicht al kon doen wijzigen. De nieuwe woning maakt daar nu geen verandering in. De geplande bouw van een serre op het achtererf van het perceel Zwiggelterstraat 7 zal door de bouw van een nieuwe woning niet worden belemmerd in zijn doorgang.

Waardedaling van onroerende zaken als gevolg van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Zwiggelterstraat 5 te Westerbork is geregeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening onder de noemer tegemoetkoming in planschade. Hiervoor kan een apart verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij de gemeente Midden-Drenthe.