

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Kerkweg 5 – Den Oever (Oosterland)

1 Aanleiding

Voor het realiseren van een woning naast het perceel Kerkweg 3 in Den Oever is een bestemmingsplanprocedure gestart om de woning planologisch mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 november tot en met 22 december 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ingediend.

2 Leeswijzer

In de nota is de indiener van de zienswijze met het unieke postregistratienummer opgenomen. De zienswijze is in deze nota samengevat en van commentaar voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Zienswijzen

In de tabel hebben wij de binnengekomen zienswijzen per punt cursief weergegeven. Na ieder punt geven wij ons antwoord daarop.

1. HK-0012067			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	<i>Op de voorkant van het bestemmingsplan staat een foto met de tekst: 'zicht op de Kerkweg, gezien vanaf het Schoolpad'. Het Schoolpad ligt daar niet, ligt elders in Oosterland.</i>	Hoewel de tekst bij de foto wellicht niet helemaal juist is, is het bestemmingsplan gericht op het mogelijk maken om een woning te realiseren naast het perceel Kerkweg 3 (en noemen we gemakshalve Kerkweg 5) in Den Oever. In de toelichting wordt dit aangepast.	Aanpassing <u>van</u> de toelichting. Het onderschrift bij de foto wordt aangepast met een juist onderschrift.
b.	<i>In de toelichting staat: 'Al jaren leeft de wens om hier een woning te realiseren'. Dat zal gelden voor de grondeigenaar, maar niet voor anderen in Oosterland die dit prachtige doorkijkje niet kwijt willen.</i>	Het klopt dat dit een wens is vanuit de initiatiefnemers. Deze wens is voorgelegd aan de gemeente. Vanuit de gemeente is hier positief op gereageerd. Het toestaan van een woning op het perceel is alleen toegestaan als de ontwikkeling de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) niet onevenredig aantast. In paragraaf 2.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan, waarbij	Geen aanpassing

		verwezen wordt naar een 'Analyse ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit / beeldkwaliteit', staat uitgelegd dat het realiseren van de woning de genoemde kernkwaliteiten, waaronder openheid, uit het BPL niet onevenredig aantasten. In het plan is specifiek rekening gehouden met de openheid van het landschap en wordt de openheid ook blijvend geborgd op de verbeelding en de planregels.	
c.	<i>In de toelichting staat: 'Er ligt een braakliggend terrein'. Dit terrein ligt niet braak, het is gewoon agrarische grond. En wordt begraasd.</i>	Het perceel had in het bestemmingsplan 'Oosterland' een agrarische bestemming en werd zo nu en dan ook (extensief) zo gebruikt. Los van het gebruik van de grond en of dit braakliggend is of niet, is gekeken of en hoe het mogelijk is hier een woning te realiseren. Dit is dan ook het doel van het bestemmingsplan. De opmerking wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.	Geen aanpassingen
d.	<i>In de toelichting staat: 'De omliggende agrarische bebouwing'. Daar is al 40 jaar niets aan veranderd, terwijl gesuggereerd wordt dat er bijgebouwd is. De schuur van de agrariër is weliswaar nieuw opgetrokken, maar qua formaat niet veranderd.</i>	De opmerking dat er omliggende agrarische bebouwing aanwezig is, is bedoeld om aan te tonen dat bij het perceel maar beperkt sprake is van een vergezicht. Mede aan de hand hiervan is de 'Analyse ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit / beeldkwaliteit' opgesteld om zo een bouwplan mogelijk te maken die de kernkwaliteiten van het BPL niet onevenredig aantasten. Dat is hier het geval.	Geen aanpassingen
e.	<i>In de toelichting wordt gesuggereerd dat er bijgebouwd is op de Akkerweg 8. Dat is niet het geval. Ook wordt hier gesteld dat er op de bouwlocatie sprake was van eerdere bebouwing. Dat is niet het geval. Later wordt gesproken over waarschijnlijk. De Raad van State heeft zich uitgesproken en daar heeft de gemeente rekening mee te houden.</i>	De Raad van State heeft zich, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Oosterland, uitgelaten over een wijzigingsbevoegdheid in dat plan om hier een woning toe te staan. Omdat benodigde onderzoeken om een woning hier mogelijk te maken <u>destijds</u> ontbraken destijds , ging de Raad van State niet akkoord met de wijzigingsmogelijkheid. Nu zijn wel alle onderzoeken uitgevoerd om de woning alsnog mogelijk te maken. Op basis van de onderzoeken concluderen wij dat de woning ruimtelijk inpasbaar is en past binnen een goede ruimtelijke	Geen aanpassingen

		ordering. Het doel van dit bestemmingsplan is dan ook het mogelijk maken om hier een woning te realiseren.	
f.	<i>Bij de laatste ruilverkaveling is de familie van de initiatiefnemer een strook van 4 meter breed kwijtgeraakt. Zij kan dus niet over eigen grond op de bouwlocatie komen.</i>	Deze opmerking is gericht op een strook langs de Kerkweg, waar de woning beoogd is. Deze weg en strook zijn in eigendom van de gemeente. Net als in andere gevallen die aansluiten op de openbare weg, is het toegestaan om over deze gronden op de bouwlocatie te komen, wanneer hier gebouwd mag worden.	Geen aanpassing.
g.	<i>De milieuzonering gaat over andermans grond, namelijk van een agrariër, een zeer actieve agrarische familie.</i>	Het klopt dat milieuzonering gaat over andere gronden dan die van de initiatiefnemer. Sommige functies hebben een groter milieueffect dan hun eigen perceel. In de paragraaf milieuzonering zijn de effecten van omliggende functies ten opzichte van het plan gebeid inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd is dat omliggende functies niet onevenredig worden beperkt en in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. De betreffende agrariër is hiervan op de hoogte gebracht door de initiatiefnemers en heeft aangegeven akkoord te gaan met het realiseren van een woning en geen problemen te hebben met de milieuzonering.	Geen aanpassing
h.	<i>Het volbouwen van de locatie wordt voorgesteld als kernkwaliteiten als openheid en ruimtebeleving. Heel bijzonder!</i>	Wij verwijzen hierbij naar ons antwoord op de ingediende zienswijze bij de reactie achter b.	Geen aanpassing
i.	<i>Openheid en zichtlijnen blijft gewoonlijk niets over door erfbeplanting en schuttingen.</i>	Wij verwijzen hierbij naar ons antwoord op de ingediende zienswijze bij de reactie achter b.	Geen aanpassing
j.	<i>Geurhinder is niet te verwaarlozen, evenals overlast van paardenminnende insecten, die gemeen steken.</i>	Voor wat betreft geurhinder, is dit in de toelichting gemotiveerd onder het kopje 'Hinder van bedrijven'. Hierin wordt uitgegaan van richtafstanden, onder andere voor geur, van bedrijven ten opzichte van bijvoorbeeld te realiseren woningen. Onder het kopje 'Hinder	Geen aanpassing

		van bedrijven' is ook ingegaan op het aspect geur met betrekking tot de nabijgelegen veehouderij. Hier zijn geen belemmeringen uit naar voren gekomen. Eventuele overlast van paardenminnende insecten maakt geen onderdeel uit van planologische procedures.	
k.	<i>Het perceel is door zijn ligging erg nat, waarschijnlijk een gevolg van de loop van de ondergrondse keilemlagen. Infiltreren van hemelwater van het huis en de bestrating zal dus voor wateroverlast zorgen, ook voor de naastliggende percelen.</i>	Het kan zijn dat een perceel erg nat is. Bij een ontwikkeling is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor een goede hemelwaterafvoer. Zij zijn daarbij ook verantwoordelijk om wateroverlast op naastliggende percelen te voorkomen. Voor het plan is de watertoets doorlopen. Hieruit is niet gebleken van op voorhand onoverkomelijke belemmeringen die realisatie van het plan in de weg staan. Het bestemmingsplan is voor het onderwerp water daarom uitvoerbaar gebleken.	Geen aanpassing
l.	<i>Het is stuitend om te lezen dat het belang van een archeologisch booronderzoek gebagatelliseerd wordt en naar achteren gepoogd wordt te worden verschoven in het hele proces. Het gaat hier om belangwekkende archeologische grond.</i>	Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor deze locatie. Het advies van de deskundigen is om in eerste instantie archeologievriendelijk te bouwen, om zo bodemverstoringen te voorkomen. Mocht er een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning worden aangevraagd waarbij niet archeologievriendelijk wordt gebouwd, dan kan op basis van de bestemmingsplanregels archeologisch vervolgonderzoek worden geëist. Het is niet nodig om al archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren voor de bestemmingsplanprocedure. De archeologische belangen zijn door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' voldoende geborgd.	Geen aanpassing
m.	<i>De aanwezigheid van een garagebedrijf zorgt voor veel meer dan 9 verkeersbewegingen.</i>	Het garagebedrijf is al bestaand en zorgt al voor de nodige verkeersbewegingen. Dit bestemmingsplan gaat enkel in op het	Geen aanpassing

		mogelijk maken van één woning. De toename van de 9 verkeersbewegingen per etmaal die in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is alleen gericht op de realisatie van een woning op dit perceel. Deze toename zal op de Kerkweg en omliggende wegennetwerk geen problemen opleveren, ten opzichte van de bestaande situatie.	
n.	<i>Aangegeven is dat privaatrechtelijke belemmeringen niet bekend zijn. Hoe zit het dan met de toegang tot het perceel over de strook van 4 meter die geen eigendom is? Ook wat betreft leidingen van de nutsvoorzieningen e.d.</i>	Wij verwijzen hierbij in eerste instantie naar ons antwoord op de ingediende zienswijze bij de reactie achter f. Voor wat betreft het realiseren van de woning, zal bij de bouw ook aandacht moeten worden besteed aan de bestaande leidingen en nutsvoorzieningen die hier mogelijk liggen. Overigens maakt het al dan niet aanwezig zijn van leidingen voor nutsvoorzieningen geen onderdeel uit van planologische procedures.	Geen aanpassing
o.	<i>Men maakt zich zeer gemakkelijk af van de spuitvrije zone, terwijl dit bij anderen een zeer heikel punt is. Het eigen land is niet zo groot als het lijkt. Het hek op de scheiding met het agrarische land is weggehaald en zo lijkt het eigen land veel groter dan het is. Bij anderen gelden harde eisen, hier graag ook om rechtsongelijkheid te voorkomen, evenals precedentwerking bij een ander nu lopend geval.</i>	Door het opnemen van een spuitvrije zone van 50 meter rondom de woon- en tuinbestemming wordt de spuitvrije zone planologisch geborgd. Het gebruik maken van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen, die leiden tot schadelijke effecten, zijn hier verboden, vanwege het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.	Geen aanpassing
p.	<i>Door het hele aan de Kerkweg liggende perceel te bestempelen tot tuin, is zeker het verdwijnen van doorzichten en zichtlijnen gegarandeerd.</i>	Wij verwijzen hierbij naar ons antwoord op de ingediende zienswijze bij de reactie achter b.	Geen aanpassing
q.	<i>Aangegeven staat dat omwonenden zijn ingelicht en positief zijn, dat is niet waar.</i>	Wij stimuleren initiatiefnemers om hun plannen af te stemmen met omwonenden en de buurt te informeren over plannen. Dit is juridisch alleen niet afdwingbaar. De initiatiefnemer heeft	Aanpassing aan de toelichting. De toelichting zal worden aangevuld met een

		aangegeven dat omwonenden zijn ingelicht en / of weten van de plannen. De meesten al vanaf 2008.	uitleg van de gehouden participatie.
--	--	--	--------------------------------------

4 Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting. De zienswijzen heeft niet geleid tot een aanpassing van de planregels en de verbeelding.