



Zaaknummer:

Z/23/163630/D-515596



Nota van beantwoording zienswijze

behorend bij wijzigingsplan

‘Bourtange Dorp, Vlagtwedderstraat 93f en 93g’

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Zienswijze	4
Bijlage 1	6

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Publicatie van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 6 december 2023. De reactietermijn eindigde op 18 januari 2024.

Deze 'Nota van beantwoording zienswijze' geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend, hoe deze door het gemeentebestuur zijn beoordeeld, beantwoord en of dit tot wijzigingen heeft geleid.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming elektronisch via www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. In verband met de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze daarom geanonimiseerd. De ontvangen zienswijze is genummerd, zodat de nota geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen bevat.

2. Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend (zie onderstaand overzicht).

nr.	datum ontvangst	naam/organisatie	adres
1	10 januari 2024		

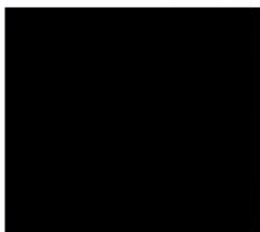
Hierna wordt onder A een samenvatting van de zienswijze gegeven (de complete zienswijze is opgenomen in bijlage 1). Onder B staat de gemeentelijke reactie hierop en –indien van toepassing– onder C de doorvertaling ervan.

Zienswijze

- A1 Het ontwerpplan Bourtange Dorp, Vlagtwedderstraat 93f en 93g is gebaseerd op 2 woningen. Het verhard oppervlak van ca. 225 m² lijkt gebaseerd op 1 woning + verharding. Er is nergens terug te vinden dat de aan te leggen voorzieningen voor waterberging gebaseerd is op 2 woningen.
- B1 225m² lijkt inderdaad gebaseerd op 1 woning en verharding. Hierop is het plan aangepast. Deze houdt nu rekening met 450m² en gaat al uit van de nieuwe norm van 95l/m² en daarbij is nu ook rekening gehouden met de stresstest van 150l / per 2 uur. Daarnaast is dit geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.
- C1 Er is een nieuw wateradvies bijgevoegd. Ook is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.
- A2 'Het plangebied is een toevoeging aan en heeft een ontsluiting op het in de ontwikkeling zijnde (realisatie) plan Bourtanger Tuinen'. Dit is niet correct. Het plangebied heeft GEEN ontsluiting op het inmiddels ontwikkelde plan [...] per mail uitgebreid toegelicht.
- B2 Dit is inderdaad niet correct. Het waterschap is er ten onrechte vanuit gegaan dat dit een uitbreiding betrof van Bourtanger Tuinen door dezelfde ontwikkelaar.
- C2 Er is een nieuw wateradvies bijgevoegd. Deze passage is verwijderd.
- A3 Voor de Bourtanger Tuinen is compensatie gerealiseerd door de aanleg van een HWA in de wegen met een afvoer op zaksloten en wadi's. De compensatie van deze twee percelen dienen op dit plan Bourtanger Tuinen te worden ingepast en daarin gecompenseerd in vervangende berging [...] het plan Bourtanger Tuinen.
- B3 Zie beantwoording B2.
- C3 Er is een nieuw wateradvies bijgevoegd. Deze passage is verwijderd.
- A4 Voor iedere m² toename aan verhard oppervlak (daken en erfverharding) dient 80 liter aan compenserende berging te worden gerealiseerd. De gemeente dient hierop toe te zien dat het HWA en DWA stelsel hierop zijn ingerichte en in de compenserende zaksloten en/of wadi's in het Bourtanger Tuinen aanvullende ruimte wordt ingepast. De randvoorwaarden die zijn gesteld voor de Bourtanger Tuinen gelden ook voor de toevoeging van deze twee extra bouwpercelen. De hierboven genoemde randvoorwaarden voor Bourtanger Tuinen waren gebaseerd op alle potentiële verharde m²'s. [...] In het ingediende plan staat een maximale bebouwingsoppervlakte van 50% van de kavels. Hierdoor komt de gestelde 225m² aan verhardingstoename niet overeen met bovenstaande randvoorwaarden. Dit zou 50% van de percelen V1389 en V1390 + (2 x 100m²) verharding moeten zijn.
- B4 Zie beantwoording B1. De voorwaardelijke verplichting borgt deze verplichting. Ook bij verdere toename van verharding dat de norm gehaald moet worden. En dus de waterberging moet worden uitgebreid.
- C4 Zie beantwoording C1.

- A5 Verder is er geen overstort voor een berging aanwezig, hoe wordt dit gecompenseerd? En is de stresstest van 150 liter/m² in 2 uur losgelaten op het plan?
- B5 De stresstest was aanvankelijk niet losgelaten op het plan. Inmiddels is dit wel gedaan. Door ook rekening te houden met de stresstest en alvast met de nieuwe norm van het waterschap, namelijk 95l/m², te rekenen wordt een overstort in deze situatie niet noodzakelijk geacht.
- C5 De stresstest is toegevoegd en verwerkt in het wateradvies.
- A6 Op het aanvraagformulier normale procedure in Waterschap Hunze en Aa's, staat hetzelfde geformuleerd dan op pagina 22. Er is dus met voorbedachte rade, zonder overleg, te werk gegaan om een voor initiatiefnemer zelf zo gunstig mogelijke bergingsopgave te verkrijgen, ten koste van potentiële overlast door omringende percelen.
- B6 Zie beantwoording B2.
- C6 Zie beantwoording C2.
- A7 Er heeft geen participatie overleg plaats gevonden. Dit was op zich ook niet nodig, daar alle deelnemers op de hoogte waren van de voornemens en niemand hiervan een probleem heeft met het bouwen van 2 woningen op de percelen van initiatiefnemer. Maar over eventuele overlast door hemelwater is niet gesproken.
- B7 Hoewel aan te raden, rust er geen verplichting op participatie voor plannen gebaseerd op de Wro.
- C7 De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging.
- A8 Er staat geen waterparagraaf in het ontwerpplan waarin de oplossingen zijn uitgewerkt. Gezien de eerdere acties van initiatiefnemer, de onduidelijkheid over de oplossingen en dus geen garanties op berging met voldoende capaciteit, vrees ik voor wateroverlast op perceel V1273 (en V1272 en V1271). [...] Op dit punt zal dus als eerste wateroverlast ontstaan.
- B8 Zie beantwoording B1/B4/B5. Daarbij is de waterberging vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting in de planregels.
- C8 Zie beantwoording C1.
- A9 Aan de ander zijde van perceel V1273 [...] Eenzelfde oplossing, in combinatie met voldoende gegarandeerde berging, zou door initiatiefnemer toegepast kunnen worden om overlast op perceel V1273 te voorkomen.
- B9 Voor kennisgeving aangenomen. Zie ook beantwoording B1/B4/B5.
- C9 Zie beantwoording C1.
- A10 Indien er door onvoldoende maatregelen in de waterparagraaf / het hemelwater hoofdstuk overlast ontstaat op perceel V1273 of percelen V1271 en V1272, zal ik een planschade verzoek indienen.
- B10 Hoewel in het (aangepaste) plan eisen zijn gesteld dit te voorkomen. Is het een recht van appellant om een planschadeverzoek in te dienen. Een onafhankelijk partij zal hier vervolgens op adviseren
- C10 De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging.
- A11 Verder nog ter info [...] Daarom zal ik ook geen medewerking verlenen tot aansluiten op voorzieningen van Bourtanger Tuinen.
- B11 Voor kennisgeving aangenomen.
- C11 De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging.
- A12 Samengevat [...] maatregelen volgt planschadeverzoek.
- B12 Zie beantwoording voorgaande punten.
- C12 De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen, zie voorgaande punten.

Bijlage 1:



V.C.O.



Z/24/185122/D-515267
10 januari 2024

10 januari 2024

Gemeente Westerwolde
t.a.v. College van B&W
Postbus 14
9550 AA Sellinger

Betreft: Zienswijze op ontwerp Wijzigingsplan Bourtange Dorp, Vlagtwedderstraat 93f en 93 g

Geachte college van B&W,

Sinds 7 december 2023 ligt het ontwerp wijzigingsplan Bourtange Dorp, Vlagtwedderstraat 93f en 93g, NL.IMRO.1950.WZ2302-on01, ter inzage.

Als [redacted] van bestemmingsplan Bourtanger Tuinen, welke vigeert sinds september 2021, schrok ik behoorlijk bij het lezen van paragraaf 3.9 Water op pagina 21 en 22, zie hieronder;

Pagina 21:

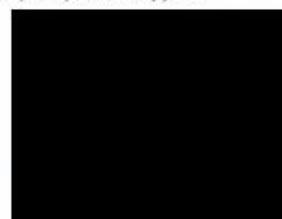
De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (d.d.24 januari 2023). De watertoets is als bijlage 4A toegevoegd Het voornemen betreft een wijziging, zodat er één of twee woning(en) kunnen worden gebouwd. Het verhard oppervlak zal hiertoe toenemen met circa 225 m2.

Het ontwerpplan Bourtange Dorp, Vlagtwedderstraat 93f en 93g is gebaseerd op 2 woningen. Het verhard oppervlak van ca 225 m2 lijkt gebaseerd op 1 woning + verharding. Er is nergens terug te vinden dat de aan te leggen voorzieningen voor waterberging gebaseerd is op 2 woningen.

Pagina 22:

Specifieke en aanvullende uitgangspunten

Het plangebied is een toevoeging aan en heeft een ontsluiting op het in ontwikkeling zijnde (realisatie) plan Bourtanger Tuinen.



Dit is niet correct. Het plangebied heeft **GEEN ontsluiting** op het inmiddels ontwikkelde plan Bourtanger Tuinen. Het plan Bourtanger Tuinen, [REDACTED], is afgescheiden van het plan Bourtange Dorp, Vlagtwedderstraat 93f en 93g door perceel V1361. Dit perceel is [REDACTED] bedoeld als waarborg voor gedane investeringen in het plan Bourtanger Tuinen, waarop de gemeente een hypotheekgarantie heeft van [REDACTED]. Om gebruik te kunnen maken van voorzieningen die aangelegd zijn in het plan Bourtanger Tuinen, dient er een vergoeding betaald te worden. Dit is aan initiatiefnemer tijdens een overleg over het mandelige pad (V1273) in mei 2021 duidelijk gemaakt en daarna per mail uitgebreid toegelicht.

Voor de Bourtanger Tuinen is compensatie gerealiseerd door de aanleg van een HWA in de wegen met een afvoer op zaksloten en wadi's. De compensatie van deze twee percelen dienen op dit plan Bourtanger Tuinen te worden ingepast en daarin gecompenseerd in vervangende berging.

Hier is nooit door de initiatiefnemer of belanghebbenden naar gevraagd of over gecommuniceerd, of dit mogelijk zou kunnen zijn. En gezien er meerdere "onaangekondigde" acties omtrent dit plan die zijn genomen door initiatiefnemer en mijn belangen raken, zonder overleg, zal ik ook niet toestaan dat er gebruik kan worden gemaakt van voorzieningen die zijn getroffen voor het plan Bourtanger Tuinen.

Voor iedere m2 toename aan verhard oppervlak (daken en erfverharding) dient 80 liter aan compenserende berging te worden gerealiseerd. De gemeente dient hierop toe te zien dat het HWA en DWA stelsel hierop zijn ingericht en in de compenserende zaksloten en/of wadi's in het plan Bourtanger Tuinen aanvullende ruimte wordt ingepast. De randvoorwaarden die zijn gesteld voor de Bourtanger Tuinen gelden ook voor de toevoeging van deze twee extra bouwpercelen.

De hierboven gestelde randvoorwaarden voor Bourtanger Tuinen waren gebaseerd op alle "potentiële" verharde m2's. Dat wil zeggen dat voor alle mogelijkheden aan bebouwingsoppervlakte in het plan, + 100 m2 verharding per kavel, 80 liter aan compenserende berging gerealiseerd moest worden. Om die reden is de maximale bebouwingsoppervlakte in het plan Bourtanger Tuinen naar beneden bijgesteld. In het ingediende plan staat een maximale bebouwingsoppervlakte van 50% van de kavels. Hierdoor komt de gestelde 225 m2 aan verhardingstoename niet overeen met bovenstaande randvoorwaarden. Dit zou 50% van de percelen V1389 + V1390 + (2 x 100m2) verharding moeten zijn.

Verder is er **geen overstort** voor een berging aanwezig, hoe wordt dit gecompenseerd? En is de stresstest van 150 liter/m2 in 2 uur losgelaten op het plan?

Bijlage Watertoets en advies

Op het aanvraagformulier Normale procedure in Waterschap Hunze en Aa's, staat hetzelfde geformuleerd dan op pagina 22. Er is dus met voorbedachte rade, zonder overleg, te werk gegaan om een voor initiatiefnemer zelf zo gunstig mogelijke bergingsopgaaf te verkrijgen, ten koste van potentiële overlast voor omliggende percelen.

Het plan van de initiatiefnemer grenst aan perceel V1273, welke is bedoeld ter ontsluiting van de percelen. Dit betreft een mandelig perceel met meerdere eigenaren/deelnemers. Zelf bezit ik hierin het grootste aandeel 4/9e, Initiatiefnemer 3/9e en de overige 2 ieder 1/9e. [REDACTED] is belanghebbende)

Er heeft geen participatie overleg plaats gevonden. Dit was op zich ook niet nodig, daar alle deelnemers op de hoogte waren van de voornemens en niemand hiervan een probleem heeft [REDACTED]

het bouwen van 2 woningen op de percelen van initiatiefnemer. Maar over eventuele overlast door hemelwater is niet gesproken.

Als [REDACTED] deelnemer in het mandelig perceel V1273 ben ik erg bezorgd over het hemelwater hoofdstuk. Er staat **geen waterparagraaf** in het ontwerpplan waarin de oplossingen zijn uitgewerkt. Gezien de eerdere acties van initiatiefnemer, de onduidelijkheid over de oplossingen en dus geen garanties op berging met voldoende capaciteit, vrees ik voor wateroverlast op perceel V1273 (en V1272 en V1271). Dit perceel is zoals gezegd bedoeld ter ontsluiting vanaf de Vlagtwedderstraat en zal ter hoogte van de erfgrens tussen perceel V1389 en V1275 zijn laagste punt hebben, gezien het hoogte verschil tussen begin (Vlagtwedderstraat) en eind (van Sonostraat) ca. 50 cm is. Op dit punt zal dus als eerste wateroverlast ontstaan.

Aan de andere zijde van perceel V1273 liggen de percelen [REDACTED] (V1272 en V1271), alwaar thans een vergunningaanvraag uitgebreid voor in behandeling is. Hierin zijn de technische oplossingen die reeds voorbereid waren in het plan Bourtanger Tuinen, en de nog te nemen oplossingen voor het hemelwater uitgewerkt. Door op de erfgrens een afwateringsgoot in de inrit te leggen, welke aansluit op de hemelwatervoorzieningen zal perceel V1273 door mijn initiatieven niet belast worden met extra hemelwater vanaf verharding. Eenzelfde oplossing, in combinatie met voldoende gegarandeerde berging, zou door initiatiefnemer toegepast kunnen worden om overlast op perceel V1273 te voorkomen.

Pagina 23

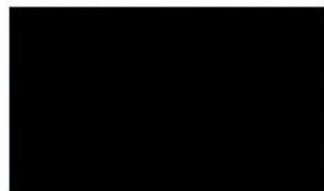
4.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, met daarin ook een planschade paragraaf, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

Indien er door onvoldoende maatregelen in de waterparagraaf / het hemelwater hoofdstuk overlast ontstaat op perceel V1273 of mijn percelen V1271 en V1272, zal ik een planschade verzoek indienen.

Verder nog ter info:

Initiatiefnemer heeft van mij op 24 augustus 2023 een voorstel ontvangen waarin staat tegen welke voorwaarden gebruik kon worden gemaakt van diverse voorzieningen van plan Bourtanger Tuinen, zoals; aansluiting op vuilwaterriolering en ontsluiting van verharding en nutsvoorzieningen op van Sonostraat (passeren waarborg perceel V1361). Hierin heb ik ook mijn hemelwater zorgen benoemd en dat ik wel wou brainstormen over oplossingen / aansluiten op hemelwatersysteem, zonder dat ik wist dat dit achter mijn rug om zo was aangevraagd bij het waterschap. Toen ik er achter kwam dat er achter mijn rug om ook plannen waren gemaakt met de nutsbedrijven om te ontsluiten via de van Sonostraat, heb ik initiatiefnemer nog 1 week de kans gegeven om het voorstel schriftelijk te accepteren. Het voorstel is onbeantwoord gebleven en daarmee sinds 1 december 2023 volledig van tafel. Daarom zal ik ook geen medewerking meer verlenen tot aansluiten op voorzieningen van Bourtanger Tuinen.



Samengevat:

- Te weinig verhard oppervlakte gemeld
- Daardoor te weinig compensatie/berging
- Geen waterparagraaf in het ontwerpplan / Geen inzicht in de oplossingen
- Is er een stresstest gedaan?
- Wat is de compensatie voor "geen overstort" aanwezig?
- Bij overlast door onvoldoende maatregelen volgt planschadeverzoek

Graag zou ik antwoorden op de vragen ontvangen en op welke manier de oplossingen gewaarborgd worden.

