

**Nota Zienswijzen en Commentaar
Bestemmingsplan Westerkwartier,
Oude Wijk 17 en 19 Niekerk**

Status: Definitief, d.d. 2 september 2020

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen.....	4
3. Ambtshalve wijziging.....	12

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Westerkwartier, Oude Wijk 17 en 19 in Niekerk heeft overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 25 maart 2020 gedurende zes weken zowel analoog als digitaal voor belanghebbenden ter inzage gelegen. De terinzagelegging eindigde op 6 mei 2020.

Eveneens zijn de Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest digitaal op de hoogte gesteld van het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan.

De Provincie heeft per mail gereageerd (d.d. 20 april 2020) en aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan Westerkwartier, Oude Wijk 17 en 19 in Niekerk geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze, maar ons wel heeft gewezen op een aantal onvolkomenheden in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Deze onvolkomenheden hebben wij samengevat en beoordeelt in Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen.

Het Waterschap heeft schriftelijk gereageerd (d.d. 2 april 2020, kenmerk Z/19/033407) en aangegeven een zienswijze in te willen dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Westerkwartier Oude Wijk 17 en 19 in Niekerk. Deze zienswijze is samengevat in zienswijze 1 en weergegeven in Hoofdstuk 2.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad gedurende de ter inzagelegging is verder eenmaal gebruik gemaakt. Deze zienswijze is op 4 mei 2020 schriftelijk bij ons binnengekomen en dus tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Deze zienswijze is samengevat in zienswijze 2 en eveneens weergegeven in Hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

Zienswijze 1

Gedateerd op 2 april 2020, ingekomen op 3 april 2020. Deze brief is geregistreerd onder zaaknummer 196931650. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 1

Het Waterschap Noorderzijlvest is eigenaar van de rioolpersleiding binnen het plangebied Oude Wijk 17 en 19 in Niekerk. Het waterschap verzoekt ons om de rioolpersleiding op te nemen in het bestemmingsplan, om zo te borgen dat de kerntaken (o.a. transport en zuivering van afvalwater) van het waterschap niet in het geding komen. Zowel in de Verbeelding met Regels als de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is dit niet geborgd. In het bestemmingsplan moet de bestaande rioolpersleiding tevens niet leiden tot strijdig gebruik.

Beantwoording zienswijze 1

Wij hebben voor de exacte ligging van de rioolpersleiding in het plangebied data ontvangen van het Waterschap Noorderzijlvest. De rioolpersleiding wordt op de Verbeelding meegenomen en dus juridisch vastgelegd met een dubbelbestemming Leiding-Riool (L-R). In de Regels wordt de ligging van de rioolpersleiding geregeld met een artikel Leiding-Riool, waarin tevens regels met betrekking tot strijdig gebruik met betrekking tot de ligging van de rioolpersleiding in het plangebied zijn meegenomen. Tenslotte is de aanwezigheid en/of ligging van de rioolpersleiding in het plangebied opgenomen en/of meegenomen in de Toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast

Zienswijze 2

Gedateerd op 27 april 2020, ingekomen op 4 mei 2020. Deze brief is geregistreerd onder zaaknummer 196931650. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 2.1

Indieners laten in de eerste plaats weten dat zij niet tegen een ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn van het landelijk gebied/ het landschap of tegen bebouwing van bepaalde onderdelen op een perceel zijn, in tegendeel alles wat ten gunste komt van het landschap in hun woonomgeving juichen zij toe. Ze vragen zich af of er met het voorliggende bestemmingsplan voor de bouw van 2 vrijstaande woningen op het voormalige agrarische bedrijfsperceel ook daadwerkelijk sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap ter plaatse van het plangebied.

Volgens de indieners kenmerkt het buitengebied van Niekerk zich juist door ruimte en vergezichten. In het plangebied mocht de oude boerderij met aangebouwde schuur ook in de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' tot woonhuis worden verbouwd, met inachtneming van de positie van het voormalige bouwvlak op het perceel. In het voorliggende plan wordt voorzien in 2 vrijstaande woningen, 1 binnen het agrarisch bouwvlak en 1 buiten het agrarisch bouwvlak. Wat volgens de indieners inhoudt dat bij het plan geen rekening gehouden is met het voormalige bouwvlak op het perceel. Dit betekent volgens hen dat ze bij de realisering van het bestemmingsplan, ineens een nieuwe woning achter hun eigen woonhuis krijgen. Wat volgens hen wel acceptabel was geweest als zij in een woonwijk hadden gewoond, maar dus niet in het buitengebied dat zich kenmerkt door ruimte en vergezichten. Zij zijn dus van mening dat er in het plangebied door de nieuwbouw en situering van de woningen op het perceel, geen sprake is van een visuele kwaliteitsverbetering van het landschap.

Beantwoording zienswijze 2.1

Indieners vragen zich af of er ook daadwerkelijk sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap. Door de veranderende planologie in het bestemmingsplan voor de bouw van 2

vrijstaande woningen op het voormalige agrarische bedrijfsperceel, wijzigen de bebouwingsmogelijkheden op het voormalige agrarische bedrijfsperceel. Het bestemmingsplan past naar onze mening in de provinciale regeling “Ruimte-voor-Ruimte-regeling” (Artikel 2.13.4 van de Omgevingsverordening Groningen). Indiener geeft met betrekking tot deze provinciale regeling aan dat in het plan geen rekening is gehouden met het voormalige bouwvlak op het perceel en dat zij ineens worden geconfronteerd met een nieuwe woning achter hun eigen woonhuis. Volgens de indiener valt de woning die ter plaatse op het perceel is gesitueerd op plaats van de voormalige (bedrijfs-)woning met aangebouwde schuur wel binnen het agrarisch bouwvlak en de 2^{de} woning gesitueerd op het zijerf van het perceel en dus gesitueerd achter het perceel van indieners, buiten het agrarische bouwvlak. Volgens de huidige agrarische bedrijfsbestemming van het perceel (Agrarisch-Agrarisch bedrijf 2) in het bestemmingsplan Buitengebied Grootegast ligt op het perceel Zandumerweg 13 een bouwvlak of bouwperceel van 1 hectare groot. De situering van de nieuwe bouwvlakken voor de nieuwe woonpercelen, vallen beiden binnen het agrarische bouwvlak en/of bouwperceel gelegen op het perceel Zandumerweg 13. Daarmee voldoet het plan aan de gestelde voorwaarde in de provinciale regeling aan Artikel 2.13.4, sub b onder 2, dat de ‘nieuw te bouwen woningen worden gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt’. Volgende de bouwregels van de agrarische bedrijfsbestemming mocht de bedrijfswoning van het agrarische bedrijf planologisch ook verplaatst worden binnen het agrarische bouwvlak en dus ook naar het zijerf van het bouwperceel. Er kan dan een bedrijfswoning worden opgericht tot in de zijdelingse perceelsgrens, en dus veel dicht bij het perceel van indieners. In de nieuwe planologie neemt door de situering van het bouwvlak voor de 2^{de} woning op het zijerf 36-47 meter noordelijker dan de zijerfperceelsgrens, neemt de bouwafstand tot indieners perceel fors toe. Deze onderlinge bouwafstanden tussen woningen en/of bouwvlakken voor woningen zijn zelfs voor woningen in het buitengebied van Niekerk nog fors te noemen laat staan in een woonwijk.

De indiener geeft vervolgens aan dat zij vinden dat de door de nieuwbouw en de situering van de 2^{de} woning op het zijerf van het voormalige agrarische perceel Zandumerweg 13, geen sprake kan zijn van een visuele kwaliteitsverbetering voor het bestaande landschap, die zich volgens hen kenmerkt door de ‘ruimte en vergezichten’. Daar waar op een perceel de bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit in visueel-landschappelijk opzicht voor de omgeving. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan voor de bouw van 2 woningen op het voormalige agrarische bedrijfsperceel juist bijdraagt aan een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in visueel-landschappelijk opzicht voor de omgeving, alsook voor indieners perceel. Dit blijkt volgens ons uit de volgende aspecten:

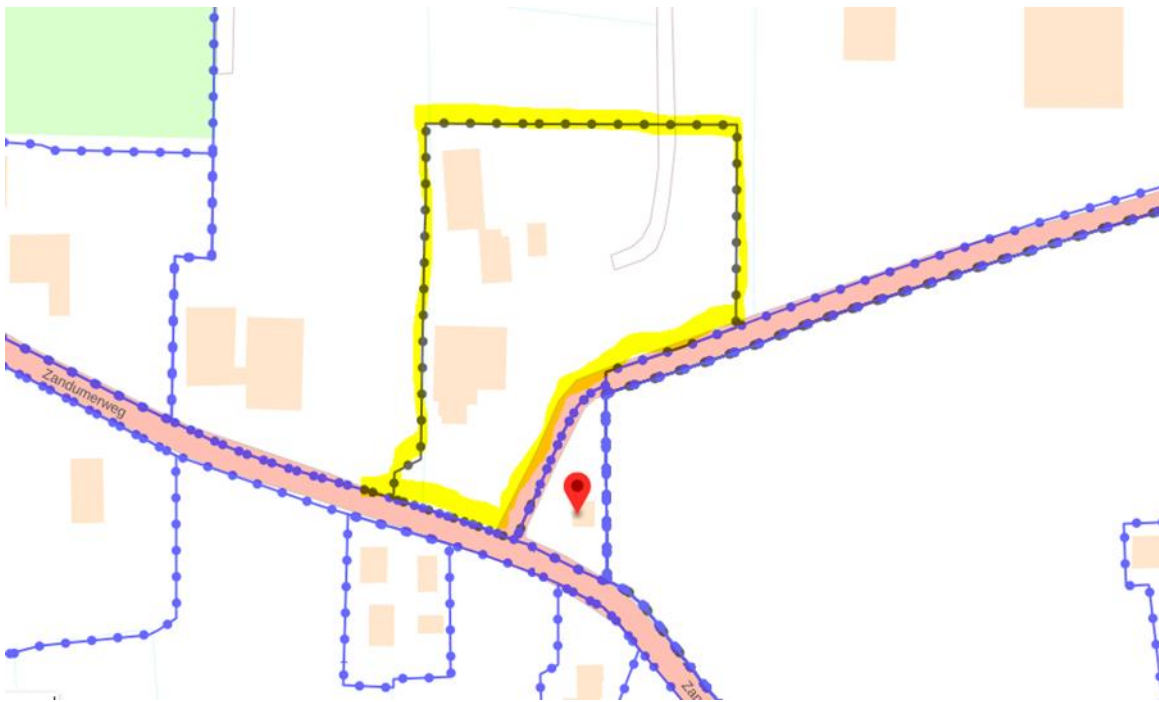
- *Omvang bouwvlak, bouwmassa op perceel neemt fors af*

Het voormalige agrarisch bouwperceel Zandumerweg 13 in Niekerk was maximaal 1 hectare groot (zie afbeelding 1). Volgens de geldende bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf 2, mocht planologisch het perceel met maximaal 10.000 m² aan gebouwen worden bebouwd. Volgens de bij de bestemming behorende bouwregels, mogen de gebouwen een goothoogte hebben van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 14 meter. De bouwhoogte van hooikiepen, kunstmest- en/of voedersilo's mag maximaal 18 meter bedragen en van windturbines 15 meter. Deze planologische bouw mogelijkheden op het voormalige agrarische bedrijfsperceel kunnen bij de realisering daarvan het zicht vanaf de belendende percelen op het landschap, zo ook die van de indiener, nagenoeg volledig ontnemen. Op het perceel kan gebouwd worden tot op de zij- en achter-grenzen van het agrarisch bouwperceel en achter de voorgevelrooilijn van de voorheen aanwezige bedrijfswoning met aangebouwde schuur. Het nieuwe bestemmingsplan voor de bouw van 2 woningen op het voormalige agrarische bouwperceel, omvat bouwregels voor de bestemming Wonen waarbij het voormalige agrarische bouwperceel opgesplitst is in 2 bouwpercelen voor 2 woningen (zie afbeelding 2). Elk nieuw bouwperceel omvat 1 bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag 1 woning worden gebouwd van maximaal 300 m² groot, zonder mogelijkheden voor ‘losse’ bijgebouwen. Deze dienen binnen het hoofdvolume van de woning te worden gebouwd. De gebouwen en dus woningen mogen volgens de bouwregels een maximale goothoogte van 4,5 meter en bouwhoogte van 9 meter hebben. Buiten het aangegeven bouwvlak mag niet worden gebouwd. Dit betekent volgens ons dat het aantal m² aan gebouwen op het voormalige agrarische bouwperceel planologisch is teruggebracht van maximaal 10.000m² naar maximaal 600 m².

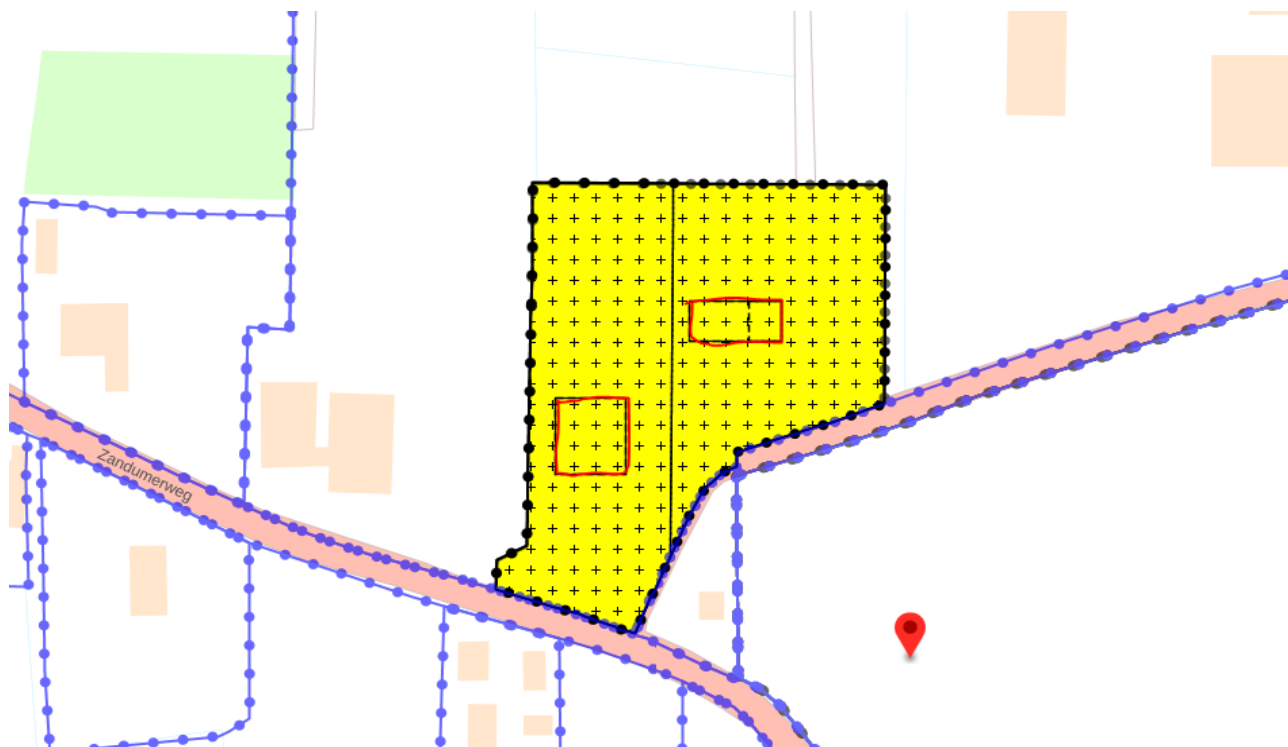
Feitelijk en dus visueel aanwezig was (reeds gesloopt en opgeruimd) op het agrarische perceel

en/of boerenerf, circa 1200 m² aan oude agrarische bedrijfsgebouwen op voor- en achtererf van het agrarisch bouwperceel met op het zijerf van dat bouwperceel ook nog een fors aantal m² extra aan bouwwerken geen gebouw zijnde (2 voedersilo's en 2 grote zeecontainers) en een grote buitenopslag van diverse materialen en/of rommel. Deze afname aan m² bebouwing (van minimaal 1200 m² naar maximaal 600 m²) op het perceel is nog steeds fors te noemen als we niet planologisch maar feitelijk kijken wat er aan m² aan agrarische bedrijfsbebouwing en buitenopslag op het perceel is gesloopt en opgeruimd. We kunnen daarom terecht concluderen dat de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming van het perceel in een woonbestemming voor de bouw van 2 woningen een forse afname betekent in bouwmassa op het perceel, zowel in planologische zin als ook in feitelijke, visuele, zin. Deze fors afgenomen bouwmassa op het perceel is een enorme kwaliteitswinst een 'verruiming van het zicht op het landschap', voor het landschap.

Afbeelding 1: Voormalig agrarisch bouwperceel van circa 1 hectare (geel)



Afbeelding 2: nieuwe bouwvlakken (rood) voor 2 woningen op het voormalig boerenerf



- *De onderlinge bouwafstand tot andere bebouwing op naburige percelen neemt fors toe*

De nieuwe situering van de bouwvlakken voor de 2 woningen op het voormalige boeren erf betreft een grote verbetering in ruimtelijke kwaliteit voor het omliggende landschap en/of belendende percelen, zoals die van de indieners. Immers alleen binnen deze bouwblokken mag er worden gebouwd tot een maximum van 300 m² aan woonbebouwing. Door deze nieuwe situering van de bouwvlakken, en dan met name het bouwvlak voor de 2^{de} woning op het zijerf, neemt de onderlinge bouwafstand tot andere bebouwing van derden op naburige percelen, zo ook de bebouwing op indieners perceel, fors toe. Op het voormalige agrarisch bouwperceel van 1 hectare kon planologisch immers gebouwd worden tot op de zij- en achter-grenzen van het agrarisch bouwperceel en achter de voorgevelrooilijn van de voorheen aanwezige bedrijfswoning met aangebouwde schuur.

Daar waar onderlinge bebouwingsafstanden wijzigen kan dit gevolg hebben voor het zicht vanuit belendende percelen, zoals die van de indieners, op het landschap. De bebouwingsafstand zoals eerder te hebben opgemerkt neemt door de nieuwe planologie fors toe. Wat volgens ons betekent dat door de gewijzigde planologie het uitzicht vanaf indieners perceel op de planlocatie en/of omliggende landschap juist verruimd. Eerder konden zij op een afstand van circa 35 meter gemeten vanuit hun achtergevel, gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde verwachten. In de nieuwe planologie en dus door de situering van de 2^{de} woning op het zijerf, neemt de bouwafstand van de achtergevel van de woning van indiener tot de voorgevel van de 2^{de} woning toe tot circa 85 meter. Daarbij opgemerkt te hebben dat de indieners zelf op hun achtererf de planologische bouw mogelijkheden benut hebben, met als gevolg uitzicht verlies vanuit hun woonhuis op het zijerf van het voormalige agrarische perceel. Op hun achtererf hebben zij een fors bijgebouw (circa 30 m²) en diverse andere bouwwerken, geen gebouw zijnde (waaronder een kippenhok en speeltoestel) gerealiseerd, evenals een perceel afscheiding van circa 2 meter hoog, bestaande uit een rasterhekwerk met een groenblijvende heder a ertegen a an, waardoor zij vanuit hun woning en/of achtertuin zeer beperkt zicht hebben op de planologische bouw mogelijkheden en/of omliggende landschap (Afbeelding 3).

Afbeelding 3: Bijgebouw en bouwwerken, geen gebouw zijnde (x) en erfafscheiding van 2 m. hoog (!)



- *De situeringswaarde voor naburige percelen neemt toe*

Het nieuwe voorgestelde gebruik van het voormalige agrarische perceel is passender bij de woonbestemming van indieners perceel. Het voorgestelde nieuwe gebruik van het voormalige boerenerf is passend in een woonomgeving als het buitengebied van het dorp Niekerk. De kwaliteit van het uitzicht vanaf de buurpercelen op het voormalige agrarische perceel, neemt door de planologische wijziging juist toe. De voormalige inrichting van het boerenerf met gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde evenals een grote buitenopslag bood een "rommelig uitzicht" (zie afbeelding 4). De voorgestelde nieuwbouw voor de 2 woningen op het voormalige boerenerf sluit beter aan bij de bestaande woonomgeving en woonobjecten zo ook indieners eigendom. Het gebruik is beter passend in de woonomgeving en de bouwmassa neemt substantieel af. De kwaliteit van het uitzicht verbetert, zodat er op dit onderdeel voor de indieners een gunstigere situering ontstaat.

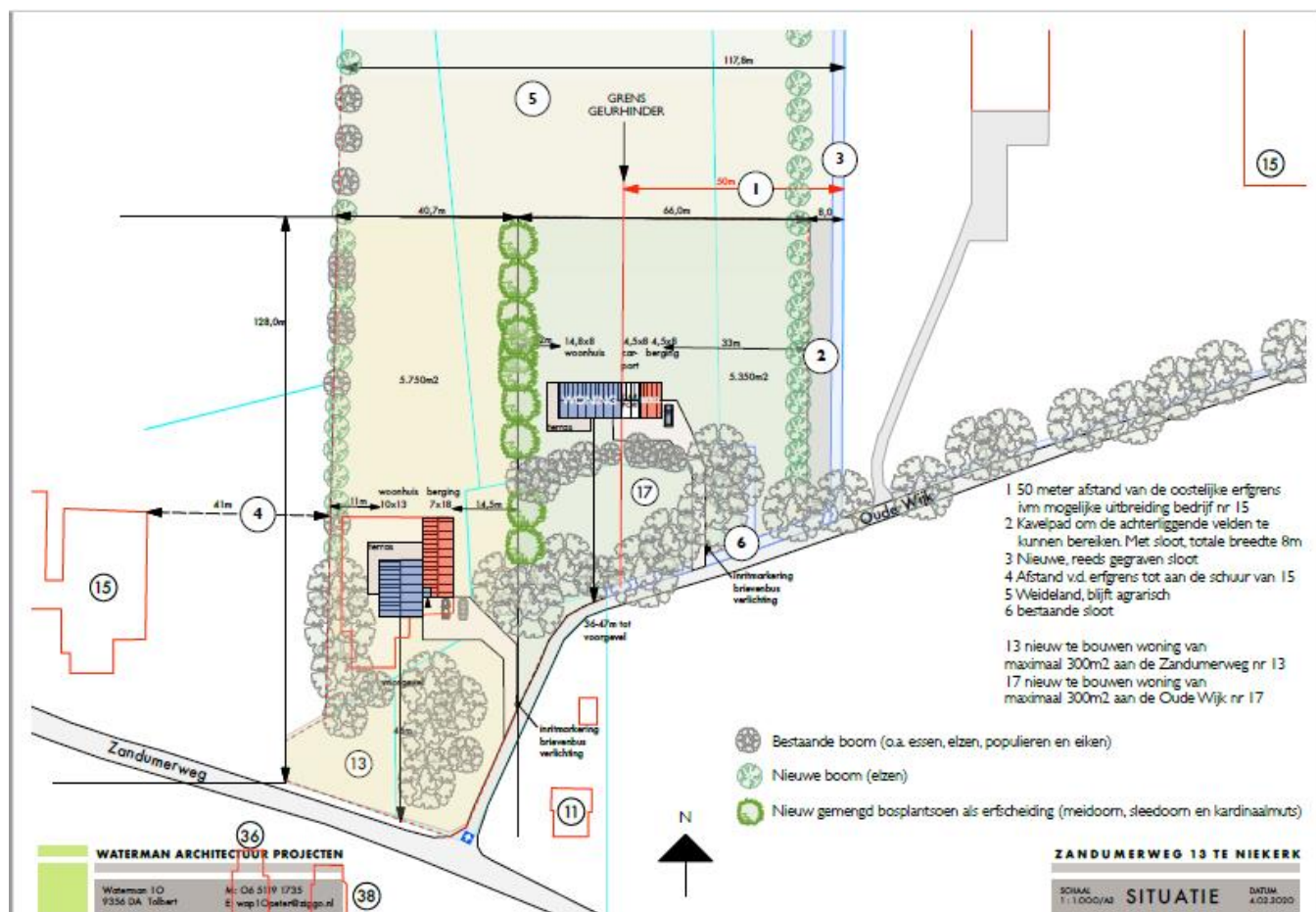
Afbeelding 4: Luchtfoto van voormalige boerenerf



- *De kwaliteit van het bestaande landschap wordt gehandhaafd en versterkt.*

Volgens de indieners kenmerkt het buitengebied van Niekerk zich juist door ruimte en vergezichten. Het landschap ter plaatse van het plangebied wordt door ons gedefinieerd als 'Wegdorpen landschap met houtsingels'. Het voormalige agrarische perceel op de hoek van de Oude Wijk met de Zandumerweg is aan de wegzijde altijd al dicht ingeplant geweest, met houtsingels bestaande uit bomen en struiken. Op het zijrf van het boerenerf staat zelfs een dubbel dichte houtsingel. Deze dubbele houtsingel zorgde er ook voor dat het zicht vanaf indieners perceel op het zijrf van het voormalige agrarische perceel op de voorheen aanwezige agrarische bouwwerken, geen gebouw zijnde als ook de grote buitenopslag van materialen zeer beperkt was. Pas door de sloop- en opruimwerkzaamheden is vanaf indieners perceel op het zijrf van het boerenerf een 'opener' doorzicht ontstaan. Het mag duidelijk zijn dat deze situatie van tijdelijke aard is. Maar in het plan voor de bouw van 2 woningen op het voormalige boerenerf wordt het nieuwe woonerf opener dan in de 'oude' situatie als boerenerf. Dat wil zeggen dat de nieuwe perceelinrichting voor het woonerf is gebaseerd op de oorspronkelijke beplanting, maar met opener groenstructuren; voornamelijk boomsingels in plaats van houtsingels. Dit betekent voor de woning die gesitueerd gaat worden op het zijrf van het voormalige boerenerf, dat deze woning geplaatst wordt achter een dubbele boomsingel op het nieuwe woonerf. De zichtbaarheid van deze nieuwe woning vanaf indieners perceel zal dan nog steeds beperkt zijn. Van het blokkeren van een historische zichtlijn door de nieuwbouw op het voormalige boerenerf, of iets dergelijks is in ieder geval naar onze mening geen sprake van (afbeelding 5).

Afbeelding 5: Erfinrichtingsplan



Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

Samenvatting zienswijze 2.2

De indieners geven aan dat de wijziging van de agrarisch bedrijfsbestemming (Agrarisch-Agrarisch bedrijf 2) van het perceel in een bestemming Wonen (voor de bouw van 2 woningen) inderdaad mogelijk is met gebruikmaking van de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' uit artikel 2.13.4 van de Provinciale Omgevingsverordening Groningen. In deze regeling is het mogelijk om een nieuwe woning te bouwen op een perceel waarop reeds al een (bedrijfs-)woning aanwezig is. Deze nieuwe woning vervangt dan de oude (bedrijfs-)woning op het perceel. De regeling biedt ook de mogelijkheid om nog één woning te bouwen ter compensatie van de afbraak van minimaal 750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing. Volgens de regeling zijn hieraan criteria verbonden zoals 'de ruimtelijke kwaliteit in visueel-landschappelijk opzicht door de sloop en vervangende nieuwbouw verbeterd' en 'over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke- of een door de gemeente aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur'.

De te bouwen woningen worden elk maximaal 300m² groot en er is circa 1200 m² aan agrarisch bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt. Indiener is met de initiatiefnemer van het plan eens dat er fors minder bebouwing op het perceel aanwezig zal zijn bij realisatie van de 2 woningen. Maar dat er fors minder bebouwing aanwezig is op het perceel na realisatie van het plan mag geen reden zijn volgens de indieners, dat het plan dan ook mag worden gerealiseerd. De nieuwe bebouwing op het perceel past volgens hen niet in het landschapsbeeld. De indieners geven aan dat het plan die volgens hen uit 2 nieuwe, "grote en moderne, nieuwbouwwoningen" bestaat, ter vervanging van een boerderij die hen 'hun zicht' niet ontnam. De landelijke stijl is kenmerkend voor dit gebied volgens de indieners, en gaat volgens hen verloren met de komst van dit plan de nieuwe 2, "in hedendaagse stijl" gebouwde, woningen', waarbij het landschapsbeeld drastisch zal veranderen. Naar het idee van de indieners past deze nieuwe bebouwing beter in een nieuwbouwwijk en niet binnen de omgeving waar zij wonen.

Volgens hen passen de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing op het perceel niet in het bestaande landschapsbeeld en wordt dus niet aan de voornoemde criteria uit de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' voldaan.

Beantwoording zienswijze 2.2

Zoals we bij de beantwoording van het vorige punt van indieners zienswijze al hebben aangegeven wordt door voorliggend bestemmingsplan voor het voormalige agrarische perceel Zandumerweg 13 in Niekerk de huidige planologie van het perceel gewijzigd. Dat wil zeggen het perceel krijgt een woonbestemming in plaats van de huidige agrarische bedrijfsbestemming. Het bij het nieuwe bestemmingsplan behorende ruimtelijk inpassingsplan is een erfinrichtingsplan voor een nieuwe terreininrichting, ten einde om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van de 2 nieuwe woningen en de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te borgen. De initiatiefnemer van het nieuwe plan verplicht zich ook bij uitvoering van het plan, de daadwerkelijke bouw van de 2 woningen op het voormalige boerenerf, ook de bij de woningen behorende erfinrichting te realiseren en in stand te houden.

Het voormalige boerenerf van 1 hectare wordt planologisch gesplitst in twee kavels. Beide woonpercelen worden net zoals in de oude situatie, ontsloten via de Oude Wijk. De te realiseren woningen inclusief de aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 300 m² groot zijn. De maximale goot- en bouwhoogte voor de te realiseren woningen liggen ook planologisch vast en dat is respectievelijk maximaal 3,50 meter en 9 meter hoog. Planologisch is ook een nieuwe situering van de bouwkavels voor de 2 woningen op het voormalige boerenerf vastgelegd. Wat planologisch niet is vastgelegd is de bouwvorm en/of bouwstijl voor de te bouwen nieuwe woningen. Uiteindelijk betreft dit een toets van Welstand. Deze komt pas aan de orde bij de beoordeling van de omgevingsaanvraag voor de daadwerkelijke bouw van de 2 woningen. De betreffende omgevingsaanvraag wordt pas door de initiatiefnemer ingediend, als de bestemming van het voormalige boerenerf is gewijzigd in een woonbestemming. Wat wel ten aanzien van de bouwvorm/bouwstijl voor de nieuwe woningen is aangegeven in het bestemmingsplan is dat er enkele referentiebeelden van de te bouwen woningen zijn opgenomen evenals een profieltekening van de te bouwen woningen, waarbij de beoogde goot- en bouwhoogte ook zichtbaar zijn gemaakt. Daaruit valt voor indiener dan het volgende uit op te maken. Het 1^{ste} nieuwe bouwvlak wordt gesitueerd op perceel ter hoogte van voormalige bedrijfsbebouwing de 'oude' (bedrijfs-) woning met aangebouwde schuur. Dit bouwvlak op het voormalige voorerf van boerenerf is bedoeld voor de bouw van een primaire woning (robuuste, bakstenen, woning met aangebouwd bijgebouw) op het perceel. Dit deel van het voormalige boerenerf, voorerf, ligt ook circa 0,5 meter NAP hoger dan het zijerf van het perceel en/of boerenerf waar het tweede bouwvlak is gesitueerd voor de bouw van de secundaire woning van een schuurwoning zowel in maatvoering en uitvoering ondergeschikt aan de primaire woning op het perceel. Dit geschetste beeld met een primaire woning en daaraan in bouwvorm/bouwstijl ondergeschikte gemaakte secundaire schuurwoning op het voormalige boerenerf past naar onze mening in het aanwezige landschapsbeeld wegdorpen landschap met houtsingels.

Indiener is van mening dat de nieuw te bouwen woningen "grote en moderne, nieuwbouwwoningen" zijn en "in hedendaagse stijl" zullen worden gebouwd. Een bouwvorm/bouwstijl die volgens hen niet past in een landelijke omgeving, maar wel in een woonwijk. Wij kunnen ons niet vinden in dit beeld van de indiener, dit omdat deze ons niet uit de nieuwe planologie is gebleken.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

Samenvatting zienswijze 2.3

Volgens indieners wordt met plan voor de bouw van 2 nieuwe woningen onvoldoende rekening gehouden met hun belangen als rechtstreekse burens en kan er dus geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Voor de indiener is er sprake van een verslechtering ten opzichte van huidige situatie. Door de aantasting van hun woon- en leefklimaat, een wijziging die onaanvaardbaar veel gevolgen voor hun meebrengt, concluderen zij dat er geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording zienswijze 2.3

Bij de regeling Wet ruimtelijke ordening voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals voorliggend plan voor de bouw van twee woningen op het voormalige agrarische bedrijfsperceel Zandumerweg 13 in Niekerk, speelt het criterium “een goede ruimtelijke ordening” een belangrijke rol. Met dit criterium wordt onder meer beoogd door de wetgever “een aanvaardbaar woon- en leefklimaat”. Wij hebben het bestemmingsplan voor de betreffende planologische wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ruimtelijk getoetst. Het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing die voldoet aan het criterium “een goede ruimtelijke ordening”. Wij zijn van mening dat het plan een “aanvaardbaar woon-en leefklimaat” beoogd op de planlocatie Zandumerweg 13 als ook op de omgeving in zijn totaliteit, zo ook op indieners perceel.

Zoals aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 2.1 zijn wij van mening dat door de veranderende planologie voor de bouw van 2 woningen op het voormalige boerenerf sprake is van een fors ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap de omgeving van de planlocatie, zo ook voor indieners perceel. Wij zijn het ons ervan bewust dat in de nieuwe planologische situatie meer mensen op het voormalige boerenerf aanwezig kunnen zijn dan voorheen. De indieners kunnen dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Of en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

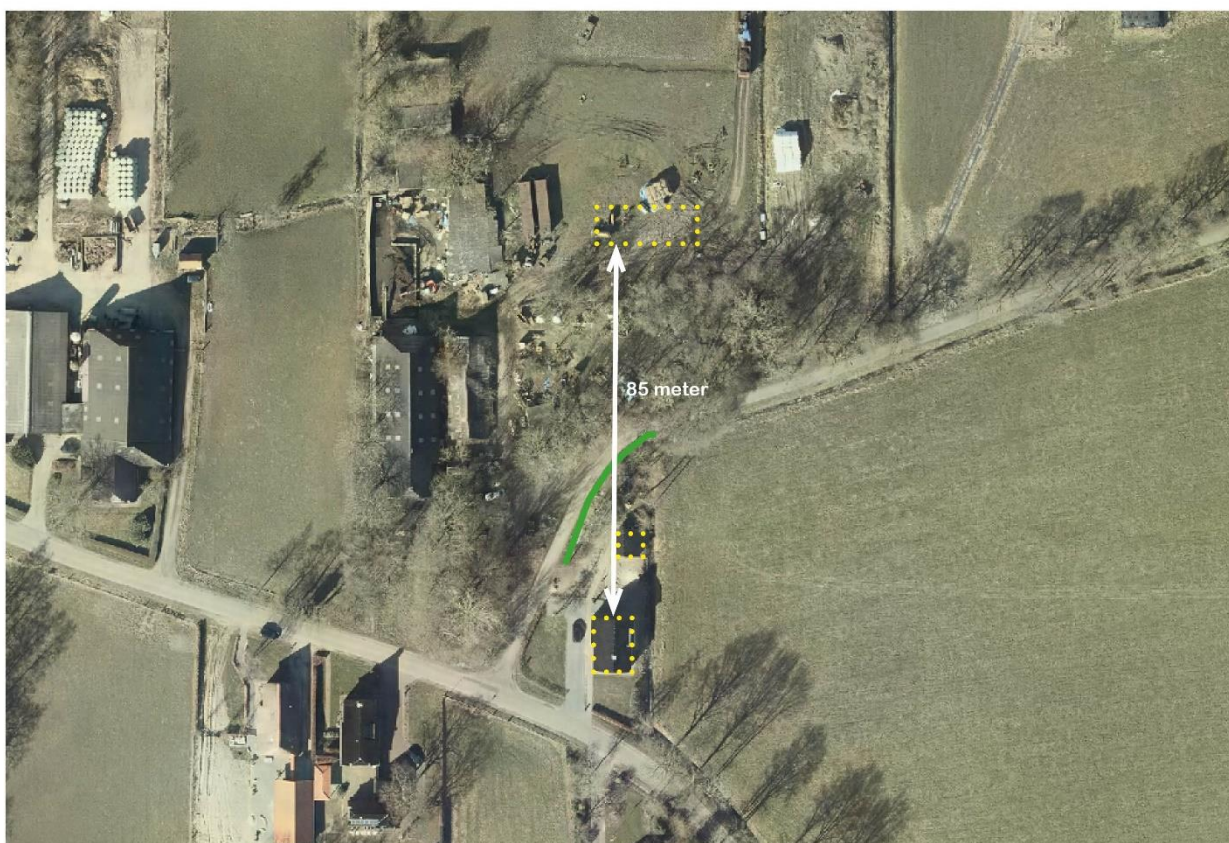
Van het agrarisch gebruik met één bedrijfswoning gaat een zekere druk uit op de privacy ter plaatse van de belende percelen. Planologisch kon deze bedrijfswoning op elke plek binnen het agrarische bouwperceel van 1 hectare worden gebouwd, dus ook op een relatief korte afstand van circa 35 meter gemeten vanuit indieners achtergevel, waardoor de privacy nadelig wordt beïnvloed.

In de nieuwe situatie worden ter plaatse twee nieuwe woningen gebouwd, waardoor in beginsel het woongebruik op het voormalige boerenerf intensiveert, wat nadelig is voor de privacy in en om de belendende percelen. Wel zijn de bouwafstanden tot indieners woning tot de nieuwe woningen op het voormalige boerenerf groter geworden circa 85 meter, dan waarmee onder de oude planologie (35 meter) rekening mee moet worden gehouden (afbeelding 6). Daarbij opgemerkt te hebben dat indieners perceel niet direct grenst aan de planlocatie, de Oude Wijk met bestemming Verkeer ligt tussen de beide percelen in. Dit betekent dat wat betreft de privacy een licht nadelige situatie ontstaat voor indieners perceel.

Daar staat naar onze mening tegenover dat de hinder en overlast van het oude toegestane agrarische bedrijfsgebruik op het voormalige boerenerf voor indieners perceel, vele malen groter kan zijn, dan in de nieuwe planologische situatie, normaal woongebruik. In de huidige situatie kon indiener uitgaan van een agrarisch bedrijf op een oppervlakte van 1 hectare op relatief korte afstand van zijn perceel. Uitgaande van de maximale planologische agrarische gebruiksmogelijkheden van dit perceel met de inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trillingen, konden indieners aanzienlijke hinder ervaren. In de nieuwe planologie wordt de indiener geconfronteerd met de hinder die gepaard gaat met normale bewoning in de vorm van geluiden, geuren en verlichting. Deze hinder zal naar onze mening voor de indieners aanzienlijk geringer zijn dan de hinder bij het agrarisch gebruik van de planlocatie.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast
--

Afbeelding 6: Nieuwe bouwafstand circa 85 meter (oude bouwafstand circa 35 meter)



Samenvatting zienswijze 2.4

De indieners zien wel een alternatief bouwplan voor de locatie zitten en dat is dat er één woning op de plek komt, waar de boerderij op het perceel was gesitueerd. Dit zou voor hen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat zoals zij dat gewend zijn.

Beantwoording zienswijze 2.4

Voor de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing (circa 1200 m²) en het opruimen van perceel (eind 2018, begin 2019) was het hele agrarische bouwperceel van 1 hectare in gebruik als boerenerf met enerzijds agrarische bedrijfsgebouwen en anderzijds op het zijerf diverse bouwwerken, geen gebouw zijnde (waaronder 2 voedersilo's en 2 zeecontainers) en een grote buitenopslag. De oude agrarische bedrijfsbebouwing en/of oude agrarische gebruik van de gronden op het perceel, was dus niet alleen beperkt tot de oude boerderij (= bedrijfswoning met aangebouwde schuur), maar tot een bouwperceel van 1 hectare.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast
--

Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijziging

In de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende hoofdstukken ambtshalve tekstueel aangevuld en dus aangepast. Het betreft de volgende hoofdstukken: Gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2.4) Archeologie (Hoofdstuk 3.1) en Bodem (Hoofdstuk 3.2):

Hoofdstuk 2.4 Gemeentelijk beleid

Tekstuele toevoeging:

“Het toevoegen van de extra woning ter compensatie van de gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel, past binnen de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020; “Ruimte om te wonen”. Binnen deze woonvisie is ruimte om lokaal maatwerk te kunnen leveren zo ook voor deze ontwikkeling en dus het toevoegen van een extra woning voor herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel”.

Hoofdstuk 3.1 Archeologie

Tekstuele aanpassing en/of aanvulling van alinea; Algemene zorgplicht:

“De gronden op de planlocatie zijn dus geroerd en de bodem is verstoord waardoor de kans op het aantreffen van eventuele archeologische vindplaatsen op de planlocatie nagenoeg nihil zal zijn. Echter op basis van de gegeven dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 4’ en de voorgestelde nieuwe ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende) ingreep van meer dan 500 M2, willen we graag voor de daadwerkelijke bouw van de woningen volledige zekerheid hebben over de kans op het aantreffen van eventuele archeologisch vindplaatsen in het plangebied. Er wordt hiervoor nog door initiatiefnemer een verkennend archeologisch onderzoek op de planlocatie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen in september 2020 bekend zijn”.

-Hoofdstuk 3.2 Bodem, alinea; conclusie en aanbevelingen

Tekstuele aanvulling van de alinea; conclusie en aanbevelingen:

“De aanwezigheid van puin in de bodem maakt het perceel asbestverdacht en dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 te worden uitgevoerd. Echter op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Om hier meer zekerheid over te krijgen zal een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 op de planlocatie worden uitgevoerd, e.e.a. vindt op de planlocatie plaats voorafgaande aan de daadwerkelijke indiening van de omgevingsaanvragen voor de betreffende bouw van de nieuwe woningen”.

Eveneens moet de ontwerpplanverbeelding aangepast worden voor wat betreft de planbegrenzing van de planlocatie. Het betreft een plangrenscorrectie van de planlocatie, ter hoogte waar de ontsluitingsweg Oude Wijk aansluit op de doorgaande weg Zandumerweg.