

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning Westerveldseweg 7a en 7b, Zuidwolde

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 juni 2017 besloten tot gecoördineerde behandeling van het bestemmingsplan Westerveldseweg 7a en 7b te Zuidwolde en de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning en mantelzorgwoning op het perceel kadastraal bekend I 224 (naast Westerveldseweg 7a) te Zuidwolde.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft tezamen met een ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van de woning met mantelzorgwoning van 13 juli tot en met 23 augustus 2017 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is een (gezamenlijke) zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze richt zich zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan, als tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. In deze nota is de zienswijze samengevat, zijn de vragen puntsgewijs overgenomen en deze zijn van een reactie namens de gemeente voorzien. Ook is aangegeven of de zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

Samenvatting

Door de indieners van de zienswijze wordt aangegeven dat zij het vreemd en jammer vinden dat medewerking gegeven wordt aan het bouwen van een woning met mantelzorg woning aan de Westerveldseweg naast 7a. Dit gezien eerdere verzoeken die afgewezen waren. Het uitzicht van indieners gaat grotendeels verloren en de waarde van de woningen zal dalen. Naar aanleiding hiervan trekken indieners conclusies en hebben zij vragen.

Puntsgewijze opsomming vragen en opmerkingen

1. Er is niets veranderd in bestemmingsplannen en beleid van de gemeente. In het verleden werd altijd gesproken over een stuk historisch Zuidwolde waar niet gebouwd mocht worden, het perceelsgedeelte heeft de aanduiding "erfbebouwing uitgesloten". Dat zal ook wel kloppen gezien de vorige 2 negatieve beslissingen.
2. Het ambtelijk advies in het principebesluit is zonder motivering genegeerd. Het is niet duidelijk over welke ontwikkelingen in het naastliggende gebied wordt gesproken. Ook is niet duidelijk welke omgeving wordt bedoeld. Er is geen beroepsprocedure met betrekking tot het principebesluit.
3. Op welke wijze en met welke conclusies heeft de gemeente zorgvuldig gekeken naar de rechten en belangen van omwonenden? Kan worden verwacht dat op soortgelijke verzoeken in de toekomst net zo wordt beslist? (de derde aanvraag wordt beloond)
4. De te bouwen notariswoning is totaal niet vergelijkbaar met bestaande bouw in oostelijke richting, past deze woning dan wel in deze buurt.
5. De afstand van de straat naar de voorgevel lijkt te klein. De nieuwe woningen aan de Westerveldseweg 11A en B, vergelijkbaar met deze woning, zijn ook op meer afstand van de weg gebouwd.
6. Wat is volgens de regels de maximale bebouwingsoppervlakte op het perceel en wat wordt de werkelijkheid? Het lijkt erop dat het bebouwde aandeel fors wordt overschreden.
7. De definitieve plaatsbepaling is nog niet gedaan want er is geen kadastrale tekening bij de stukken gevoegd.

8. De regels voor een zorgwoning zijn niet bekend. Mag een zorgwoning commercieel worden verhuurd? Verkocht worden of als Bed & Breakfast te gebruiken?
9. De schuur die gebouwd is als winterstalling voor een boot wordt nu gebruikt voor activiteiten voor de bouwonderneming van de zoon. Is dit in overeenstemming met het bestemmingsplan?
10. Er zijn geen garages/inritten aangegeven op de tekeningen. Waar worden de auto's geparkeerd?
11. Indien de huidige woning eerder verkocht wordt dan de bouw gereed is, komt er dan tijdelijke huisvesting en waar wordt deze dan gerealiseerd?

Reactie en beantwoording vragen en opmerkingen

1. In het bestemmingsplan voor Middelveen III was ooit een westelijke rondweg, of beter wijkontsluitingsweg, waarmee De Marssen met de Ommerweg/Slagendijk verbonden zou kunnen worden, planologisch geregeld. Een verbinding vanaf De Marssen/Westerveldseweg met de Burg. Tonckensstraat/Middelveenseweg was onderdeel van deze visie. De woningen in het plan Middelveen III zijn allemaal gerealiseerd, maar de weg is er niet gekomen. Met vaststelling van de 'Visie op Zuidwolde' (vastgesteld 12 oktober 2006) is beleidsmatig ook vastgelegd dat een weg hier als mogelijke verkeersafwikkeling geen optie meer was. Dit uitgangspunt is ook bij de uitbreiding Middelveen IV meegenomen. In dit bestemmingsplan is dit in de toelichting verwoord en met vaststelling van dit bestemmingsplan is de mogelijkheid voor een weg ook wegbestemd. Na deze beslissing is aan een aantal initiatieven voor woningbouw liggend nabij het eerder beoogde wegtracé alsnog een positief advies gegeven en ook voor dit perceel heeft dit uiteindelijk meegewogen.
De aanduiding 'erfbebouwing uitgesloten' heeft betrekking op het feit dat de percelen ter plaatse erg groot zijn en dat het niet wenselijk is erfbebouwing behorend bij een woning die voorop een perceel staat, willekeurig op het perceel te kunnen plaatsen. Deze aanduiding heeft dus niets te maken met de afweging of er nog een extra woning op het perceel zou kunnen worden toegestaan of dat het een historisch stuk Zuidwolde zou betreffen.
2. In het ambtelijke voorstel aan het college van B&W worden gewoonlijk naast de geadviseerde keuze alternatieven genoemd waar het college ook voor kan kiezen. Dat is in dit geval gebeurd. Het college hoeft dit niet te motiveren, het is hun bevoegdheid om een keuze te maken, ambtelijk wordt slechts geadviseerd. Zoals onder punt 1 is aangegeven motiveert het college haar besluit door de gewijzigde plannen omtrent de rondweg.
Voor de motivatie over welke ontwikkelingen in het naastgelegen gebied het gaat kan verwezen worden naar de beantwoording van punt 1.
Met de omgeving wordt de directe omgeving aan de Westerveldseweg binnen de bebouwde kom bedoeld. Aan de Westerveldseweg zijn aan zowel de zuid- als de noordzijde woningen gelegen. Aan de zuidkant is de verkaveling iets ruimer dan aan de noordkant. De nieuw te bouwen woning past in de verkavelingsstructuur aan de Westerveldseweg.
Tegen het principebesluit is geen bezwaar en/of beroep mogelijk. Het principebesluit is een voornemen tot het verlenen van medewerking aan een project. Om het project te kunnen realiseren moet altijd een aanvraag omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging worden ingediend. Hiertegen zijn wel rechtsbeschermingsmogelijkheden.
3. Zie hierbij tevens onze motivering onder punt 1 met betrekking tot de achtergrond waarom eerder niet en nu wel medewerking aan dit verzoek gegeven werd. Bij ieder verzoek wordt rekening gehouden wordt met rechten en belangen van omwonenden. Ieder verzoek is een belangenafweging.
4. Er is gekeken hoe het bouwplan zich verhoudt tot de algemene maatvoering voor woningen in Zuidwolde, zoals beschreven in de beheersverordening Zuidwolde.

Hier sluit het plan zich bij aan. Voor het overige is het grootste deel van de gemeente De Wolden en ook Zuidwolde welstandsvrij, waardoor welstandstoetsing dus niet aan de orde is.

5. Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning ligt op ongeveer eenzelfde afstand tot de straat als de woning Westerveldseweg 7a. Dat is dan ook de afstand waar bij aangesloten is. Er is geen vaste maat voor de afstand tussen voorgevel en straat.
6. De maximale bebouwingsoppervlakte is afhankelijk van de grootte van het perceel. Het hoofdgebouw dient binnen het aangegeven bouwvlak te zijn gebouwd, daar buiten zijn nog aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogelijk onder de noemer 'bijbehorende bouwwerken'. Hiervoor geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 200 m² mag zijn indien het erfbebouwingsgebied groter is dan 900 m². De kavels zijn kadastraal nog niet gesplitst, maar er is wel een tekening aangeleverd met de gewenste kavelindeling. Het erfbebouwingsgebied van de nieuw te bouwen woning betreft ca. 900m², dit biedt de mogelijkheid voor het bouwen van 200m² bijbehorende bouwwerken. De bestaande schuur heeft een oppervlakte van ca. 94m², in het nieuwbouwplan is 96,8m² aan bijbehorende bouwwerken opgenomen. Totaal is dit 190,8m², buiten deze bouwwerken is er nog ruimte voor 9,2m² aan bijbehorende bouwwerken. De aanwezige overkapping aan de schuur is groter dan deze oppervlakte en zal daarom (deels) moeten worden afgebroken.
7. Het klopt dat de exacte kadastrale inmeting nog niet heeft plaatsgevonden. Berekeningen hebben plaatsgevonden op basis van de ingediende situatie tekeningen die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan en de aangevraagde vergunning. De definitieve locatie van de woning en bijbehorende bouwwerken die vergund zijn is wel bekend.
8. Planologisch gezien betreft het hier een bijgebouw, dat gebruikt gaat worden ten behoeve van mantelzorg. Een aangebouwd bijgebouw kan gebruikt worden ten behoeve van bewoning, dit hoeft geen mantelzorg te betreffen. Zolang het inwoning betreft en het bijgebouw vanaf de voordeur van de woning binnendoor kan worden bereikt, kan het bijgebouw ook verhuurd worden ten behoeve van wonen. . Verder is het mogelijk een bijgebouw te gebruiken als bed and breakfast. Hiervoor zal wel eerst een vergunning moeten worden aangevraagd . Indien deze aanvraag er komt, wordt deze gepubliceerd in de Wolder Courant en op de website. Tegen het besluit kan, indien gewenst, dan bezwaar worden gemaakt. Een bijgebouw kan ook los van de woning verkocht worden, echter blijft er sprake van één woning op het perceel.
9. Op basis van zowel het huidige planologische kader van de beheersverordening Zuidwolde, als het nieuwe bestemmingsplan Westerveldseweg 7a en 7b, mogen op het perceel in principe activiteiten vallend onder aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid plaats vinden. Dit kader is door het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd. Voor deze activiteiten is geen vergunning nodig. Activiteiten die uitgevoerd worden in de schuur, die niet passend zijn binnen de aan-huis-verbonden beroepen zijn niet toegestaan. Dit betreft een kwestie van handhaven. Wij onderzoeken welke activiteiten er in de schuur worden uitgevoerd en zullen hier zo nodig op handhaven. Dit punt maakt geen onderdeel uit van deze procedure.
10. Voor het aanleggen van een uitrit naar de openbare weg moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze procedure hoeft niet samen met het bouwen van een woning te worden aangevraagd. Op dit moment is dit dan ook nog niet bekend. Dit zal nog wel moeten gerealiseerd omdat auto's op eigen perceel moeten worden geparkeerd en het perceel ontsloten moet kunnen worden. Zowel de bestemming "Tuin" als "Wonen" mag gebruikt en ingericht worden als erf. Voor bestrating is in deze bestemmingen geen vergunning nodig, parkeren kan dan ook in zowel de bestemming "Tuin" als "Wonen" plaatsvinden.

11. Er is op dit moment geen aanvraag voor tijdelijke huisvesting ingediend. Het is dan ook nog niet bekend of er een tijdelijke voorziening komt en zo ja waar. Mocht dat aan de orde zijn dan zal een tijdelijke omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Deze aanvraag wordt gepubliceerd in de Wolder Courant en op de website. Tegen het besluit kan, indien gewenst, bezwaar worden gemaakt.

Gevolgen voor bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning

Concluderend hebben de ingebrachte zienswijzen geen gevolgen voor het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.