

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Nagtegael

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Nagtegaal

Aanleiding

Bij besluit van 29 januari 2013 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Nagtegaal 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 Nagtegaal heeft met ingang van 14 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend, waarvan 1 is ondertekend door 29 personen/families.

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.

Zienswijzen overlegpartners

De overlegpartners van de gemeente zijn middels een elektronische kennisgeving op de hoogte gebracht van het ontwerpbestemmingsplan. Zowel de provincie Drenthe als Platform Nagtegaal heeft een reactie op het bestemmingsplan ingediend. Deze worden hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

1. Provincie Drenthe

De provincie Drenthe geeft aan op 2 oktober 2012 in het kader van vooroverleg, zoals dat bedoeld is in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, advies te hebben uitgebracht over het voorontwerpbestemmingsplan. In die reactie is destijds aangegeven, dat de aspecten archeologie, landschap en wonen, regionale afstemming van provinciaal belang worden geacht in dit bestemmingsplan. De provincie geeft nu aan, dat de door hun gemaakt opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan, zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie en dat het provinciaal belang op een voldoende wijze in het plan is opgenomen.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, zal de provincie geen reactieve aanwijzing geven.

Reactie gemeente

Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

2. Platform Nagtegaal

Platform Nagtegaal plaatst de volgende vragen/opmerkingen bij het ontwerpbestemmingsplan:

- 1) in het plangebied worden extra woningen gebouwd, waardoor er meer woningen komen op de al bestaande hoeveelheid grond en waardoor het groen in de wijk verdwijnt. Tevens betekent dit, dat de kavelprijs per woning omlaag gaat. Platform Nagtegaal vraagt zich af hoe dit zich verhoudt tot al verkochte kavels waar meer voor is betaald;
- 2) in het rapport van de hulpverleningsdienst Drenthe is aangegeven, dat het spoor een risicobron vormt voor de wijk Nagtegaal. Het is Platform Nagtegaal niet duidelijk wat de risico's voor de inwoners zijn. In het rapport wordt genoemd dat er bewoners komen te overlijden mocht het echt mis gaan. Platform Nagtegaal vindt dit nogal cru gesteld;

- 3) de verschillende delen van de wijk hebben slechts 1 ontsluitingsweg. Hoe kunnen bewoners de wijk op een andere manier verlaten in geval van calamiteiten? Er ligt een bruggetje over het kanaal, maar deze is afgesloten met een paaltje waarvan uitsluitend de hulpdiensten een sleutel hebben;
- 4) bij het Dalkruid/Biggekruid ligt een groenstrook tussen 2 sloten in. Fietzers en voetgangers kunnen zo over het gras de Domoweg oprijden. Platform Nagtegaal ziet hier graag een aantal hegjes geplaatst, zodat fietsers en voetgangers over de daarvoor bestemde wegen gaan;
- 5) Platform Nagtegaal zou graag zien dat de inrichting van fase III netter wordt gemaakt en dat de toebedeelde speelweide wordt geplaatst. Als hiermee wordt gewacht totdat alle woningen zijn verkocht, kan dit nog wel een behoorlijke tijd duren. Daarnaast geeft het een beter beeld voor eventuele kopers als de wijk beter wordt onderhouden.

Reactie gemeente

- 1) *De gemeente heeft geen invloed op de kavelprijzen. De ontwikkelaar is vrij om deze prijzen te bepalen. De kavelprijzen zijn overigens niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan.*
- 2) *Uit het rapport van de Hulpverleningsdienst Drenthe blijkt inderdaad dat een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor slachtoffers tot gevolg kan hebben. In de huidige maatschappij zijn degelijke risico's helaas niet uit te sluiten. Uit het rapport blijkt echter ook, dat het risico op een dergelijk ongeval zeer klein is. De kans op slachtoffers binnen de wijk Nategaal door een dergelijk ongeval is hierdoor dusdanig klein, dat dit aanvaardbaar moet worden geacht.*
- 3) *In geval van calamiteiten kan inderdaad deze calamiteitenbrug worden gebruikt. Deze brug kan altijd te voet en te fiets worden gebruikt en na het arriveren van hulpdiensten ook met de auto. Daarnaast zijn er diverse mogelijkheden om te voet of te fiets de verschillende delen van de wijk te verlaten, onder andere over het schouwpad langs het kanaal, aan de zijde van Smalbroek en over het fietspad naar Ter Horst.*
- 4) *De plannen voor het woonrijpmaken van fase III zijn inmiddels door de gemeente goedgekeurd. In dit plan worden de twee waterpartijen met elkaar verbonden. Het is dan niet meer mogelijk om hierlangs de Domoweg op te rijden.*
- 5) *Zoals onder punt 4 ook aangegeven, zijn de plannen voor het woonrijpmaken van fase III inmiddels door de gemeente goedgekeurd. Dit betreft ook de speelvoorzieningen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dit jaar in ieder geval te beginnen met het woonrijpmaken van fase III.*

Zienswijzen burgers en bedrijven

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is op woensdag 13 februari 2013 bekendgemaakt in "De Krant van Midden-Drenthe", de Staatscourant en op onze website. De inzage, en daarmee tevens de periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend, is gestart op donderdag 14 februari 2013 en liep t/m woensdag 27 maart 2013 (6 weken). Er zijn twee zienswijzen ingediend door burgers, waarvan 1 is ondertekend door 29 personen/families.

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	De heer N.R. Meijer en mevrouw C.J.M. Meijer Toussaint	Terhorst 19 Beilen	118887
2	Fam. Zwikker, fam. Timmers, fam. Koops, dhr. Van Veecken, dhr. Van Schaik, fam. Beijer, fam. Dukker, mevr. Van Andel, dhr. Hof / mevr. Tjepkema, dhr. Tjepkema, fam Muggen, mevr. Jelsma, fam. Wentzel, fam. Duitshof, dhr. Moolhuijsen, dhr. Beukema, dhr. De Boer, dhr. De Groot, fam. Van Ede, fam. Bosman, fam. Kerssies, dhr. Hardholt, fam. Hoek, dhr. Appelo, dhr. Oosting, dhr. Derks, dhr. Hoogeveen, familie Out	Diverse adressen aan Zeepkruidlaan, Kervelbrink, Kruiskruidlaan, Terhorst en Morgensterlaan in Beilen	Diverse zaak-nummers

De zienswijzen worden hieronder op ontvankelijkheid getoetst en vervolgens samengevat en van een reactie voorzien. Als de zienswijze leidt tot een aanpassing van of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan, wordt dit direct onder de zienswijze aangegeven.

1. De heer N.R. Meijer en mevrouw C.J.M. Meijer Toussaint, Terhorst 19 Beilen

De zienswijze van de heer en mevrouw Meijer is op donderdag 21 maart 2013 afgegeven en is daarmee tijdig ingediend.

De zienswijze heeft betrekking op de twee percelen voormalige landbouwgrond aan de zuidkant van fase II. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze percelen bestemd als "overgangszone landelijk gebied". De essentie van die bestemming is het hobbymatig houden van dieren. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de percelen de bestemming "agrarisch", waarbij een ruimer gebruik is toegestaan, dat voorbij gaat aan de essentie van de vigerende bestemming. De heer en mevrouw Meijer hechten aan behoud van de vigerende gebruiksmogelijkheden zonder inhoudelijke verruiming en verzoeken het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie gemeente

Op dit moment wordt een deel van de gronden bedrijfsmatig agrarisch gebruikt. Formeel juridisch is dit gebruik strijdig met de vigerende bestemming. Voor zover wij na kunnen gaan, werd het perceel echter ook bedrijfsmatig agrarisch gebruikt op het moment dat het huidige bestemmingsplan in werking trad. De huidige eigenaar heeft het betreffende perceel in 2003 in verpachte staat als zijnde een perceel bouwland van mevrouw Meijer gekocht. Hierdoor moeten wij concluderen, dat het gebruik onder het overgangsrecht valt. In de afgelopen planperiode is dit gebruik niet beëindigd en is de vigerende bestemming derhalve niet gerealiseerd. Er is bovendien geen reëel zicht op beëindiging van dit gebruik binnen de komende planperiode van tien jaar. De gemeente is niet voornemens om de gronden te onteigenen en mevrouw Meijer heeft aangegeven dat zij al enkele keren heeft geprobeerd het perceel terug te kopen, zonder succes. Het is derhalve niet reëel om het huidige gebruik nogmaals onder het overgangsrecht te brengen. Desalniettemin zijn wij nog altijd van mening dat een meer geleidelijke overgang tussen bebouwd en landelijk gebied wenselijk is. Mocht de eigenaar van het perceel hier vorm aan willen geven, dan biedt de bestemming zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, hier de mogelijkheid voor.

Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat de wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan correct is.

2. Diverse bewoners Nagtegaal en Ter Horst

De zienswijze van de indieners onder 2 is afgegeven op donderdag 28 maart 2013 en is daarmee buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Deze termijnoverschrijding is niet verschoonbaar. In de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan is de termijn namelijk duidelijk aangegeven. Bovendien heeft degene die de zienswijze heeft afgegeven, op dinsdag 26 maart 2013 telefonisch contact gehad met een medewerker van de gemeente. Tijdens dit telefoongesprek is duidelijk aangegeven, dat woensdag 27 maart de laatste gelegenheid was om een zienswijze in te dienen. Gezien deze termijnoverschrijding, dient de zienswijze niet ontvankelijk te worden verklaard.

Ondanks de niet-ontvankelijkheid geven wij graag een korte inhoudelijke reactie op de zienswijze:

Indieners willen graag zien dat er zes concrete bouwvlakken worden ingetekend binnen de wonen-2 bestemming (zuidrand fase I en II), met daartussen openbaar groen. Dit om een goede overgang met het landelijk gebied te waarborgen. In het voorontwerp- en in het ontwerpbestemmingsplan is echter al aangegeven, dat wij verwachten dat er in de toekomst een uitbreiding van het aantal woningen binnen deze bestemming plaats zal vinden middels een separate planologische procedure. Er is daarom op dit moment bewust gekozen voor een flexibele regeling voor wat betreft de locatie van de te realiseren woningen. Voordat er een kavel verkocht wordt, moet de ontwikkelaar hiervoor goedkeuring vragen aan het college van b&w. Bovendien worden in het bestemmingsplan voorschriften gegeven voor deze zone, zoals een minimale inhoud van de woning en minimale oppervlakte van de kavel. Op deze wijze wordt een goed stedenbouwkundige invulling van deze zone en een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied gewaarborgd. Ook als de zienswijze ontvankelijk was geweest, had deze derhalve geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen.

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte is er ambtelijk nog een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd. Deze zijn hieronder benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Verbeelding - bouwvlak wonen - 2

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen voor de reeds gerealiseerde woningen binnen de bestemming wonen – 2. In de regels zijn echter geen bepalingen opgenomen over een bouwvlak. Dit is, gezien de wijze van bestemmen, ook niet noodzakelijk. Het bouwvlak heeft daardoor geen functie.

Aanpassingsvoorstel

Het bouwvlak binnen de bestemming “Wonen – 2” wordt van de verbeelding verwijderd.

Aan huis verbonden beroep - Wonen - 1

Bij woningen is van rechtswege en onder voorwaarden een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. In de regels van “Wonen – 1” is aangegeven dat dit ‘uitsluitend’ is toegestaan voor zover... Dit is niet correct, hier moet staan dat een huis-verbonden-beroep “wel” is toegestaan voor zover...

Aanpassingsvoorstel

In artikel 10.5 onder e van het ontwerpbestemmingsplan het woord “uitsluitend” vervangen door “wel”.

Bouwregels - wonen - 1

Binnen de bestemming Wonen -1 is middels de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” aangegeven waar en hoeveel nieuwe woningen zijn toegestaan. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan kan verwarring opleveren, wat uiteraard niet gewenst is.

Aanpassingsvoorstel

In artikel 10.2.1 onder c de zinsnede “het aantal toe te voegen woningen” wordt vervangen door: “het totaal aantal woningen”

Bouwregels wonen - 2 – aantal woningen

Binnen de gehele bestemming “Wonen – 2” mogen maximaal 6 woningen worden gerealiseerd. Dit is van het begin af aan de bedoeling geweest en blijkt ook uit de toelichting. Binnen de bestemming zijn echter twee bestemmingsvlakken aanwezig, waardoor de huidige bouwregel over het aantal te bouwen hoofdgebouwen in de toekomst mogelijk discussie op kan leveren. Dit is ongewenst. Er kan beter worden aangesloten bij de bouwregel over het aantal woningen zoals die is opgenomen voor “Wonen – 3”.

Aanpassingsvoorstel

Artikel 11.2.1 onder a wordt vervangen door de tekst: “het totaal aantal hoofdgebouwen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 6”.

Bouwregels wonen – 2 – goot- en bouwhoogte

Binnen de bestemming “Wonen – 2” is een maximale goothoogte opgenomen van 3,5 meter. Binnen deze bestemming zijn momenteel reeds voor twee woningen vergunningen aangevraagd. Deze woningen hebben beide aan de voorzijde een hoge gootlijn. Dit is op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan en levert in ruimtelijk opzicht ook geen ongewenste situatie op. Belangrijk is wel, dat aan de achterzijde (aan de zijde van het landelijk gebied) een lage gootlijn ontstaat, om zo een geleidelijke overgang met het landelijk gebied te creëren. Dit kan met een afwijking van de bouwregels mogelijk worden gemaakt.

Aanpassingsvoorstel

Aan artikel 11.4 de volgende sub toevoegen:

Lid 11.2.1 onder g voor het verhogen van de goothoogte aan de zijde van de voorgevel van een woning tot maximaal 6 meter.

Regels – artikel 18.2

In artikel 18.2 staat in de laatste zin twee keer “verkrijgen van een “.

Aanpassingsvoorstel

In artikel 18.2 eenmaal de zinsnede “verkrijgen van een” verwijderen.

Toelichting - § 7.1.2

In paragraaf § 7.1.2. van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, dat een anterieure overeenkomst zal worden gesloten. Deze overeenkomst is inmiddels gesloten.

Aanpassingsvoorstel

Paragraaf § 7.1.2. van de toelichting aanpassen aan de reeds gesloten anterieure overeenkomst.

Beeldkwaliteitsplan

In bijlage 7 bij de toelichting is het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Bij het ontwerpbestemmingsplan is echter uitsluitend de tekst van het beeldkwaliteitsplan opgenomen. De bijbehorende foto's en kaart ontbreken

Aanpassingsvoorstel

In de bijlage bij de toelichting wordt het volledige beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Archeologisch onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Naar dit onderzoek wordt in de toelichting verwezen, maar het onderzoek is niet in de bijlage opgenomen.

Aanpassingsvoorstel

Het archeologisch onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting en in de toelichting wordt verwezen naar deze bijlagen.