

Nota van beantwoording zienswijze ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan ‘Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)’

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan ‘Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)’ heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn hebben wij twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

AVG

Zienswijzen zijn openbaar. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten wel worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan het raadsbesluit een appendix toegevoegd met naam en toenaam. Deze appendix maakt onderdeel uit van het besluit maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt.

Aspecten zienswijze

De inhoud van de zienswijzen wordt per onderwerp samengevat weergegeven onder “A”. Vervolgens vindt onder “B” de beantwoording vanuit de gemeente plaats. Onder “C” is aangegeven of en hoe het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast.

Vrees voor verlies van privacy en waardedaling woningen

A 1

In beide zienswijzen wordt aangegeven dat men vreest voor een verlies van uitzicht en privacy, en waardedaling van de woning.

B1

De aspecten uitzicht en privacy zijn meegenomen in onze belangenafweging bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan. Ten zuiden van het plangebied is voorzien in de aanleg van een ruime groenstrook. Binnen deze strook mogen geen gebouwen worden gebouwd. De minimale afstand tussen de bestaande woningen en het bouwvlak van de nieuwe woningen bedraagt tenminste 17,5 meter.

Voor zover de mogelijke nadelige individuele gevolgen van aantasting van privacy en waardedaling van woningen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, kennen Burgemeester en Wethouders aan een belanghebbende, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Artikel 6.2 van deze wet bevat een forfaitair maatschappelijke risico van 2%. Wij kunnen niet van deze wettelijke regeling afwijken.

C 1

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

De beoogde woningen staan te dicht op de bestaande woningen

A2

In één van de zienswijzen wordt gesteld dat men vermoedens heeft dat de nieuw te realiseren woningen te dicht op de bestaande woningen worden geplaatst.

B2

Er is geen wettelijke norm die een minimale afstand voorschrijft tussen woningen. In het burgerlijk wetboek is wel bepaald dat vensters en overige gevelopeningen op minimaal 2 meter van de eigen perceelsgrens geplaatst moeten worden. Aan deze afstand uit het burgerlijk wetboek wordt ruimschoots voldaan.

C 2

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Vrees voor zicht op zonnepanelen

A3

Eén van de indieners geeft aan dat men vreest voor zich op zonnepanelen. Mede veroorzaakt om dat de nieuwe woningen 1,30 meter lager komen te liggen dan de bestaande woningen.

B3

Het plaatsen van zonnepanelen is vergunningsvrij. Wij kunnen dan ook geen regels opnemen voor het plaatsten van zonnepanelen op een dak. Zie verder B1.

C3

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Er wordt aangegeven dat beoogde woningen niet naar Weiteveners zullen gaan

A4

Er wordt aangegeven dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de huizen gebouwd worden voor Weiteveners. Echter, in werkelijkheid kunnen de woningen naar iedereen gaan en niet uitsluitend naar Weiteveners.

B4

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden.

Het is voor een gemeente niet toegestaan om o.a. gronden voor woningbouw één-op-één te verkopen aan particulieren (lees inwoners van Weiteveen) zonder te voldoen aan het gelijkheidsbeginsel. Dit houdt in dat, indien er meerdere gegadigden (te verwachten) zijn voor de verkoop van een onroerende zaak als woningbouwkavels, de gemeente de (potentiële) gegadigden de gelegenheid moet bieden om mee te dingen naar die onroerende zaak.

De gemeente verwacht dat er meerdere potentiële gegadigden zijn voor de woningbouwkavels binnen het plangebied. Daarom moeten wij als gemeente voldoen aan het bovengenoemde gelijkheidsbeginsel. Concreet betekent dit dat er een openbaarmaking moet plaatsvinden over de verkoop van de kavels en dient er een selectieprocedure te worden uitgevoerd met behulp van selectiecriteria die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De prijstelling moet daarnaast marktconform zijn.

C4

Om bovenstaande te verduidelijken is in de toelichting de zinsnede “*met deze inbreiding willen wij voorzien in deze behoefte zodat de dorpsbewoners in hun eigen dorp kunnen blijven wonen*” vervangen door “*met deze inbreiding willen wij nieuwbouw woningen toevoegen zodat de dorpsbewoners meer kans hebben om in hun eigen dorp te kunnen blijven wonen*”.

De beoogde woningen zijn niet te betalen voor starters

A5

Indieners stellen dat in de toelichting van het bestemmingsplan is geschreven dat de beoogde woningen bedoeld zijn voor starters. Tijdens de inloopavond heeft de gemeente aangegeven dat de nieuwbouwwoningen circa 350.000 zullen kosten. Dit is niet te betalen voor starters.

B5

In de toelichting van het bestemmingsplan, in hoofdstuk 2 en 3, wordt aangegeven dat de beoogde woningen niet alleen bedoeld zijn voor starters. Overige doelgroepen zijn senioren en één- en tweepersoonshuishoudens.

In de gemeente Emmen hebben we te maken met een diverse vraag naar woningen. Dit blijkt uit de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling (hierna: Laddertoets), opgenomen als bijlage 1 bij het bestemmingsplan. Uit deze Laddertoets blijkt dat er een aantoonbare, kwantitatieve vraag is naar 662 woningen binnen de gemeente Emmen. In de kern Weiteveen is er een aantoonbare, kwantitatieve vraag naar 31 woningen. De aantoonbare, kwantitatieve vraag is de actuele woningbehoefte geconfronteerd met de huidige harde plancapaciteit (vastgestelde plannen).

Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in een kwalitatieve behoefte. Uit de Laddertoets blijkt namelijk dat er een grote vraag is naar woningen in een dorps of landelijk woonmilieu. In de gemeente Emmen is er vraag naar 629 woningen binnen een dergelijk woonmilieu, waar momenteel slechts 210 woningen zijn opgenomen in harde plannen. Daaruit blijkt dat er een aantoonbare, kwalitatieve vraag is naar 419 woningen in dergelijke woonmilieus.

Starters zoeken vooral betaalbare woningen. Dit zijn vaak rijwoningen. In het bestemmingsplan zijn 14 rijwoningen opgenomen. Verder zijn in het bestemmingsplan 4 twee-onder-één-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen opgenomen. Naast het feit dat de rijwoningen geschikt zijn voor starters zorgt dit bestemmingsplan ook voor doorstroming op de woningmarkt binnen Weiteveen. Elders binnen de gemeente en Weiteveen zullen woningen vrijkomen.

Resumerend betekent dit dat het bestemmingsplan voorziet in zowel de kwantitatieve vraag naar woningen binnen de gemeente Emmen en Weiteveen, maar het bestemmingsplan ook voorziet in de kwalitatieve vraag naar woningen, zowel voor starters, senioren en één- en tweepersoonshuishoudens.

C5

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Er wordt aangegeven dat er betere locaties voor woningbouw zijn in Weiteveen

A6

Er wordt aangegeven dat er in Weiteveen betere locaties beschikbaar zijn voor woningbouw. De locaties die worden aangedragen zijn het veld achter het Penningkruid, het veld aan de orchideelaan, het evenemententerrein en het nieuwbouwplan. Er wordt beargumenteerd dat omwonenden hier geen overlast ervaren.

B6

De gemeenteraad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de gemeenteraad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. Een alternatieve locatie kan aan de orde zijn als met een andere locatie een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanzienlijk minder bezwaren. Dit is naar ons oordeel niet het geval.

De locaties aan het Penningkruid en de Orchideelaan verschillen in schaal en omvang van de gekozen locatie van het voormalige voetbalveld. Deze twee locaties zijn bij elkaar opgeteld te klein om het woningbouwprogramma van 21 woningen te kunnen realiseren. Daarnaast zijn deze twee locaties net zoals het voormalige voetbalveld ook gelegen binnen woongebieden waarbij vergelijkbare bezwaren van omwonenden te verwachten zijn.

De evenementenlocatie is qua schaal en omvang vergelijkbaar met het voormalige voetbalveld. Echter, we willen deze locatie beschikbaar houden als evenementenlocatie. Tevens is ook deze locatie gelegen binnen een bestaand woongebied. Om deze redenen is ook deze locatie geen alternatief.

Ten slotte wordt gesteld dat er bij het nieuwbouwplan nog veel ruimte is. Hoewel niet gespecificeerd wordt om welk nieuwbouwplan dit gaat veronderstellen wij dat het om de oude bestemmingsplannen

Kienholt en Kienholt fase II gaat. Dit zijn de twee nieuwbouwwijken in het noordwesten van Weiteveen. Binnen deze twee nieuwbouwwijken zijn momenteel geen woningbouwkavels meer beschikbaar (bron: Laddertoets).

Ten oosten van deze twee nieuwbouwwijken ligt nog een perceel wat in eigendom is van de gemeente Emmen. Echter, dit perceel ligt op basis van de Provinciale Omgevingsverordening buiten het bestaand stedelijk gebied. Indien het bevoegd gezag een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wil maken dient er gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het voormalige C-Veld ligt binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet in de actuele woonbehoefte. Ten slotte grenst ook dit perceel aan bestaande bebouwing waarbij vergelijkbare bezwaren van omwonenden te verwachten zijn. Derhalve is ook het perceel ten oosten van de twee nieuwbouwwijken Kienholt en Kienholt fase II een ondergeschikt alternatief.

C6

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.