

**Inspraak- en vooroverlegnota**

**Bestemmingsplan  
“Woningbouwlocatie Lindenlaan Uffelte”**

**Gemeente Westerveld  
Oktober 2014**



# Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Leeswijzer .....	3
2.	Behandeling reacties .....	4
2.1	Inspraakreacties .....	4
2.2	Vooroverlegreactie.....	9
3.	Wijzigingen bestemmingsplan .....	10

# **1. Inleiding**

## **1.1 Algemeen**

Het voorontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Lindenlaan Uffelte” heeft vanaf 1 juli 2014 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar inspraakreactie omtrent het plan kenbaar maken. Binnen de gestelde termijn zijn drie inspraakreacties bij het college ingediend en zijn er twee vooroverlegreacties binnengekomen. Alle reacties zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

## **1.2 Leeswijzer**

Deze nota bevat een samenvatting en de gemeentelijke reactie op de ingekomen inspraakreacties. Naar aanleiding van deze reacties zijn er in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd. Dit wordt bij de beantwoording van de reacties expliciet benoemd en samengevat in hoofdstuk 3.

## 2. Behandeling reacties

De reacties worden hieronder, indien mogelijk, samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de reacties die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun totaliteit beoordeeld.

### 2.1 Inspraakreacties

Zoals reeds beschreven zijn er drie inspraakreacties binnengekomen van reclamanten woonachtig aan de Lindenlaan 17 (inspraakreactie 1), Zuidstraat 1a (inspraakreactie 2) en Rijksweg 23a (inspraakreactie 3). Deze reacties zijn hierna samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

#### Inspraakreactie 1

- 1. Reclamant, woonachtig aan de Lindenlaan 17, verzoekt om de tegenovergelegen geprojecteerde woning te verplaatsen naar de andere zijde van de ontsluitingsweg. Door de verplaatsing wordt het uitzicht vanuit de woning van reclamant op de Drentsche Hoofdvaart enigszins behouden.**

*Reactie gemeente:*

Niet ingezien wordt hoe uitsluitend de verplaatsing van de tegenovergelegen woning zal leiden tot het (enigszins) behouden van het uitzicht vanuit de woning van reclamant op de Drentsche Hoofdvaart. Immers wordt achter de tegenovergelegen vrijstaande woning enkele bergingen en een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd. Hiermee wordt, voor zover er als sprake is van vrij uitzicht, het vrije uitzicht logischerwijs beperkter. Het verplaatsen van een enkele woning doet daar niets aan af. Tot slot wordt opgemerkt dat er in Nederland geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2. Reclamant geeft aan vernomen te hebben dat de ontsluitingsweg binnen het plangebied wordt uitgevoerd als éénrichtingsweg. Gezien het feit dat de ontsluitingsweg uitkomt voor de woning van reclamant kan dit leiden tot lichthinder afkomstig van autolampen. Verzocht wordt om hiermee rekening te houden en indien de weg uitgevoerd wordt als éénrichtingsweg ter plaatse van de woning van reclamant de ingang tot de woonbuurt te situeren.**

*Reactie gemeente:*

Het is niet juist dat de ontsluitingsweg binnen het plangebied wordt uitgevoerd als éénrichtingsweg. Er zal sprake zijn van een reguliere erftoegangsweg bedoeld voor tweerichtingsverkeer. In voorliggend geval is het niet wenselijk om de desbetreffende weg als éénrichtingsweg uit te voeren. Dit vanwege het feit dat éénrichtingsverkeer veelal leidt tot een hogere snelheid van het gemotoriseerd verkeer. Daarnaast zijn de voordelen van het toepassen van éénrichtingsverkeer, namelijk het verbeteren van de oversteekbaarheid en doorstroming op wegen met een hoge verkeersintensiteit, binnen het plangebied niet van toepassing. De aspecten oversteekbaarheid en doorstroming vormen, mede gelet op de beperkte verkeersbewegingen binnen het plangebied, geen belemmering en hierdoor ontbreekt de noodzaak om er een éénrichtingsweg van te maken. In voorliggend geval zal dan ook ongeveer de helft van de auto's de in- en uitrit gebruiken ter plaatse van de woning van reclamant. Van onevenredige lichthinder en aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant is dan ook geen sprake.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Inspraakreactie 2**

- 1. Reclamant geeft aan het huis niet gekocht zou hebben indien men geweten had dat er ter plaatse woningbouw zou plaatsvinden.**

*Reactie gemeente:*

In voorliggend geval is dit bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het al dan niet hebben gekocht van de woning in 2001 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet relevant.

- 2. Reclamant stelt dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot inbreuk op de privacy en verstoring van de rust en het landelijke uitzicht. Reclamant geeft aan dat indien de bouwplannen doorgang vinden, gebruik zal worden gemaakt van de regeling planschade.**

*Reactie gemeente:*

Niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van de woningen enige vermindering van de privacy, de rust en het landelijk uitzicht optreedt. Reclamant heeft echter geen recht op blijvend vrij uitzicht over het perceel van een ander. Daarnaast is de gemeente van mening dat geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy en de rust. Het plan voorziet in de bouw van reguliere woningen. Reguliere woningen worden niet gezien als een milieubelastende functie en zijn daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Van een onevenredige aantasting van de privacy of rust, is dan ook geen sprake. Indien reclamant van mening is dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van de gronden of de woning, kan hiervoor afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Hiertoe bestaat de mogelijkheid nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 3. Reclamant geeft in overweging het perceel van de reclamant bij de bouwplannen te betrekken als blikvanger/visitekaartje van Uffelte. Het zou volgens reclamant een optie kunnen zijn om het geheel van woonpercelen door te trekken tot aan de Rijksweg.**

*Reactie gemeente:*

Het betreft een particuliere ontwikkeling, waarbij de initiatiefnemer de gemeente heeft verzocht om in principe medewerking te verlenen ten aanzien van het beoogde plan. Gezien het feit dat de ontwikkeling voldoet aan wetgeving en beleidskaders wordt hieraan medewerking verleend. De door de reclamant beschreven ontwikkelingen maken geen onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling en hierover is dan ook geen principebesluit genomen. Het staat de reclamant uiteraard vrij om een principeverzoek in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders danwel in contact te treden met de initiatiefnemer.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4. Reclamant is van mening dat het plan voorziet in het enigszins overdadig aanleggen van het geheel met beplanting en verlichting, dit in tegenstelling tot de bestaande summiere beplanting c.q. verlichting welke in de huidige situatie aanwezig is met name in het gedeelte van de Zuidstraat waar reclamant woont. Eveneens komt het zeer beperkte onderhoud aan de groenvoorzieningen ter plaatse het algemeen dorpsbelang niet ten goede.**

*Reactie gemeente:*

De gemeente deelt de mening van reclamant niet. Gestreefd wordt naar een landelijke en dorpse woonbuurt. Van belang hierbij is dat het geen stedelijk karakter krijgt, maar de buurt juist een groene aankleding krijgt.

Daarnaast is het goed verlichten van de openbare ruimte in de woonbuurt noodzakelijk om zodoende (gevoelsmatig) onveilige situaties te voorkomen. Wat betreft de mate van onderhoud van bestaande groenvoorzieningen wordt opgemerkt dat dit in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet relevant is. Bij eventuele klachten inzake beheer en onderhoud wordt verzocht om contact op te nemen met het team Openbare Werken.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Inspraakreactie 3**

- 1. Reclamant is van mening dat het huidige bestemmingsplan teveel flexibiliteit biedt. Daardoor is de beoogde inrichting van het plangebied zoals weergegeven en beschreven in het beeldkwaliteitsplan niet gewaarborgd. Reclamant verzoekt om de volgende aspecten juridisch vast te leggen op de verbeelding:**
  - a) de locatie van de te bouwen woningen;
  - b) de ligging van infrastructuur;
  - c) de wijze waarop het plangebied wordt verkaveld (bouwperceel);
  - d) de locatie van het openbaar groen;
  - e) de locatie van de waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### *Reactie gemeente:*

Het is juist dat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit biedt en het is begrijpelijk dat dit kan leiden tot onzekerheid bij reclamant. In overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer is besloten om het bestemmingsplan te concretiseren ten aanzien van de punten genoemd onder a, b, d en e. Hiertoe zijn er aanpassingen verricht in de regels en op de verbeelding. Voor een toelichting op de aanpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Het aspect ten aanzien van verkaveling middels het opnemen van bouwpercelen wordt niet verwerkt. Dit vanwege het feit dat dit leidt tot een onevenredige beperking van de flexibiliteit. De voorgestelde aanpassing zou in een later stadium tot problemen kunnen leiden indien de wens/noodzaak bestaat om bepaalde kavels wat betreft vorm of grootte te wijzigen. Gelet op de beoogde aanpassingen van het bestemmingsplan, wordt gesteld dat de aanpassingen leiden tot een aanzienlijk concretisering van het bestemmingsplan maar voldoende flexibiliteit blijft behouden om wanneer nodig in te spelen op de vraag vanuit de markt.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2. Reclamant verzoekt om het begrip bouwperceel te wijzigen en de bouwpercelen op de verbeelding aan te geven.**

#### *Reactie gemeente:*

Verwezen wordt naar punt 1. Het is niet wenselijk om de kavels middels bouwpercelen vast te leggen.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3. Reclamant vraagt zich af waarom in de bouwregels maximaal 22 woningen worden toegestaan, terwijl in het beeldkwaliteitsplan 19 woningen zijn opgenomen.**

*Reactie gemeente:*

Zoals beschreven in de toelichting zijn er vanuit planologisch oogpunt 22 woningen toegestaan in het kader van flexibiliteit. Inmiddels heeft er een kleinschalige aanpassing plaatsgevonden, een twee-onder-een-kap woning is vervangen door een rijtje van 3 aaneengebouwde woningen. Het plan gaat voorzien in 20 woningen in de vorm van 8 vrijstaande woningen, 3 twee onder één kap woningen (totaal zes woningen) en 2 drie onder één kap woningen (totaal zes woningen). De woningmarkt is echter aan sterke veranderingen onderhevig en daarnaast kent een bestemmingsplan een planperiode van 10 jaar. Het is dan ook mogelijk dat in de komende jaren sprake zal zijn van een verschuiving van behoefte ten aanzien van de woningtypen. Met het maximaal toestaan van maximaal 22 grondgebonden woningen wordt de mogelijkheid geboden om, indien de markt daartoe aanleiding geeft, bijvoorbeeld nog een twee-onder-een-kap woning te vervangen door drie rijenwoningen. Deze mate van flexibiliteit wordt noodzakelijk geacht om uiteindelijk goed te kunnen anticiperen op de woningmarkt.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**4. Reclamant geeft aan dat er onduidelijkheid bestaat ten aanzien van de waterhuishouding. De inhoud van de toelichting, de verbeelding en de stedenbouwkundige invulling komen niet overeen voor wat betreft de watergang aan de zuidzijde van het plan.**

*Reactie gemeente:*

Reclamant constateert terecht dat er verschillen zijn ten aanzien van de desbetreffende documenten ten aanzien van de waterhuishouding. De toelichting en de verbeelding worden aangepast naar de situatie opgenomen in de bijlage 'stedenbouwkundige invulling'. Voor een toelichting op de aanpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**5. Reclamant geeft aan dat de nog te realiseren sloot aan de westzijde van het plan in zijn geheel niet is ingetekend in de verbeelding.**

*Reactie gemeente:*

Het is juist dat de te realiseren sloot aan de westzijde van het plan niet bestemd is tot 'Water'. De gronden ter plaatse van de toekomstige sloot zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn echter waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan, inhoudende dat de planologische kaders aanwezig zijn om ter plaatse een sloot/wadi aan te kunnen leggen.

In dit bestemmingsplan is door het opnemen van de bestemmingen 'Groen' en 'Water' ter plaatse van de wadi's/sloten vastgelegd dat men ter plaatse geen gebouwen kan oprichten. Dit zal eveneens privaatrechtelijk worden vastgelegd, zodat de bergende functie niet zal worden belemmerd.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**6. Aan het eind van de watergang gelegen aan de oostzijde is een wadi ingepland. Reclamant verzoekt om toe te lichten op welke wijze het water vanuit de woonwijk in de wadi instroomt en niet op de percelen van reclamant.**

*Reactie gemeente:*

Ten aanzien van de exacte uitvoering van de wadi wordt opgemerkt dat dit in het kader van dit bestemmingsplan ruimtelijk niet relevant is. Bij de concrete uitwerking van de wadi zal rekening worden gehouden met de gronden die in eigendom zijn bij de reclamant zodat er geen sprake zal zijn van eventuele wateroverlast (veroorzaakt door de nieuw te bouwen woningen en aan te leggen infrastructuur).

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7. Reclamant wil graag bij de verbreding en verlenging van de bestaande greppel, gelegen aan de oostzijde van het plan, betrokken worden zodat de werkzaamheden in overleg plaatsvinden. Verwacht wordt dat de nodige maatregelen worden getroffen om schade bij de reclamant in eigendom zijnde gronden worden voorkomen.**

*Reactie gemeente:*

De uitvoerende partijen zullen reclamant bij de voorbereidingen van de werkzaamheden betrekken. Bij de concrete uitwerking van de waterhuishouding zal rekening worden gehouden met de gronden die in eigendom zijn bij de reclamant en zullen eventuele maatregelen worden getroffen ter voorkoming van overlast.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 8. Reclamant vraagt zich af waar de sloot exact komt, dit mede gelet op wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van de sloot.**

*Reactie gemeente:*

Uitgegaan wordt dat de reclamant doelt op de sloot gelegen aan de zuidoostzijde van het plangebied, aangrenzend aan het perceel van reclamant. De verbreding van de sloot/wadi wordt gerealiseerd op de bij de initiatiefnemer in eigendom zijnde gronden. Voor de exacte locatie van de sloot wordt verwezen naar de verbeelding. Privaatrechtelijk wordt vastgelegd dat het onderhoud van de sloot/wadi bij de particulieren komt te liggen. De gemeente voorziet in het onderhoud daar waar de sloot/wadi grenst aan openbaar gebied.

De nieuwe wadi/sloot evenwijdig aan de Zuidstraat wordt geheel op de kavels van de toekomstige bewoners gerealiseerd. Onderhoud van deze kavels ligt eveneens bij de toekomstige bewoners en ook privaatrechtelijk worden vastgelegd.

In dit bestemmingsplan is door het opnemen van de bestemmingen 'Groen' en 'Water' ter plaatse van de wadi's/sloten vastgelegd dat men ter plaatse geen gebouwen kan oprichten. Dit zal eveneens privaatrechtelijk worden vastgelegd, zodat de bergende functie niet zal worden belemmerd.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 9. Reclamant vraagt zich af waarom de terinzagetermijn van het voorontwerpbestemmingsplan geen zes weken bedroeg, maar slechts vier weken. Reclamant is van mening dat het gebruikelijk is om een terinzagetermijn van zes weken te hanteren.**

*Reactie gemeente:*

Het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan is geen onderdeel van de wettelijke bestemmingsplanprocedure. Noch de Wro, noch Het Bro kent deze verplichting. Het college kan ervoor kiezen het voorontwerp ter inzage te leggen en is daarbij vrij om de termijn te bepalen.



## 2.2 Vooroverlegreactie

Het plan is, op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, toegezonden aan diverse overlegpartners. Er zijn twee vooroverlegreacties binnengekomen van de Provincie Drenthe en Waterschap Reest en Wieden. Deze zijn hieronder samengevat en beantwoord.

### Provincie Drenthe

1. **De provincie geeft aan dat de volgende aspecten van het plan van provinciaal belang zijn; zorgvuldig ruimtegebruik (inbreidingslocatie) en wonen (regionale woonvisie voor Zuidwest-Drenthe). De provincie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen reden geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.**

### Gemeentelijke reactie

De vooroverlegreactie van de provincie wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Waterschap Reest en Wieden

1. **Het waterschap geeft aan dat de waterparagraaf, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, goed verwoord is. Het waterschap geeft een positief wateradvies.**

### Gemeentelijke reactie

De vooroverlegreactie van het waterschap wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3. Wijzigingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de reacties worden in het bestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd. De voornaamste wijzigingen worden hierna genoemd.

#### Toelichting

- Hoofdstuk 2 is gewijzigd naar de laatste situatie. De laatste situatie gaat uit van invulling van het plangebied met 20 woningen. Ten opzichte van het voorontwerp is een twee-onder-een-kap woning vervangen door een rijtje van 3. Daarnaast is de wijze van parkeren enigszins gewijzigd.
- Paragraaf 3.2.1 is aangepast. Er heeft een actualisatie van de Omgevingsvisie Drenthe plaatsgevonden, dit is verwerkt in de desbetreffende paragraaf.
- Paragraaf 5.2 is gewijzigd. De tekst en afbeelding is gewijzigd t.a.v. de wijze van vasthouden en afvoeren van hemelwater.
- Hoofdstuk 6 is aangepast naar de laatste situatie. In de regels hebben zich meerdere wijzigingen voorgedaan (zie hierna).
- Hoofdstuk 7 is gewijzigd naar aanleiding van het gevoerde vooroverleg en de ingediende inspraakreacties.

#### Regels:

- In lid 3.1 is de volgende aanvulling opgenomen:  
*c. voetpaden;*  
*en tevens ondergeschikt:*  
*d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen*
- Lid 3.2 is aangepast. Bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer zijn tevens toegestaan. Daarnaast is een voorwaarde opgenomen dat ter plaatse van een sloot of wadi geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht.
- Lid 3.3 is verwijderd in verband met dat het groen ter plaatse geen landschappelijke waarde heeft. Bomenrij langs Zuidstraat valt buiten plangebied.
- Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied is toegevoegd.
- Lid 5.2 is aangepast. Zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitgesloten.
- Lid 6.1 is aangepast. Het gebruik van een woning of een al dan niet vrijstaand bijgebouw ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is niet meer bij recht toegestaan, maar kan mogelijk worden gemaakt via een afwijkingsbevoegdheid (lid 6.4).
- Lid 6.2.1 is aangepast in verband met het opnemen van bouwvlakken, het hanteren van verschillende goot- en bouwhoogten.
- Lid 6.2.3 onder c is aangepast. Bouwhoogte van overkappingen is verlaagd naar 3 meter.
- Lid 6.3 onder a is toegevoegd. Afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk om het bouwvlak te overschrijden en de een hogere maximale goothoogte toe te staan in verband met de bouw van rijenwoningen in plaats van vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen.
- Lid 6.4 is toegevoegd. Mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsplan ten behoeve van een aan huis verbonden beroep.
- Bijlagen zijn van volgorde gewisseld i.v.m. wijziging van voorkomen in de regels.

#### Verbeelding:

- Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied is opgenomen ter plaatse van openbare infrastructuur;
- Bestemmingsvlakken Groen, Water en Wonen zijn gewijzigd ;
- Nieuwe bouwvlakken opgenomen en bestaande bouwvlakken zijn gewijzigd.
- Afwijkende goothoogten opgenomen op verbeelding middels maatvoeringsaanduiding.