

De raad van de Gemeente Westerveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Lindenlaan Uffelte";

overwegende, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Lindenlaan Uffelte" met ingang van 27 november 2014 voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis te Diever en via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website digitaal kon worden geraadpleegd;

dat in de betreffende publicatie de mogelijkheid is medegedeeld tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen bij de raad;

dat gedurende de termijn van ter inzage legging vier zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen tijdig zijn ingediend en is gemotiveerd, zodat reclamanten uit dien hoofde ontvankelijk is;

dat in het raadsvoorstel inhoudelijk op de zienswijzen is ingegaan;

dat hierin duidelijk is geworden dat de zienswijze niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform hetgeen gesteld in het raadsvoorstel bij dit raadsbesluit;
2. de analoge en digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie Lindenlaan Uffelte", bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.1701.0000BP000000000567-0003, vast te stellen en in die vorm digitaal en analoog beschikbaar te stellen
3. op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Besloten in de openbare vergadering
van de raad van 28 april 2015.

de griffier,
R.J. van der Veen

de voorzitter,
H. Jager

Zienswijzennota

**Bestemmingsplan
“Woningbouwlocatie Lindenlaan Uffelte”**

**Gemeente Westerveld
Januari 2015**



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Algemeen.....	3
2.	Behandeling zienswijzen	4
2.1	Zienswijzen	4
3	Conclusie	7

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Lindenlaan Uffelte” heeft vanaf 27 november 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze indienen. Binnen de gestelde termijn zijn vier zienswijzen bij het college binnengekomen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

2. Behandeling zienswijzen

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

2.1 Zienswijzen

Zoals reeds beschreven zijn er vier zienswijzen binnengekomen van reclamanten woonachtig aan de Lindenlaan 2, 4, 6, 8, 10 en 12 (zienswijze 1), Lindenlaan 12 (zienswijze 2), Lindenlaan 17 (zienswijze 3) en Lindenlaan 19 (zienswijze 4). Deze zienswijzen zijn hierna samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Vanwege het feit dat zienswijze 3 en 4 wat betreft inhoud van de bezwaren gelijk aan elkaar zijn worden deze gezamenlijk behandeld.

Zienswijze 1

- 1. Reclamanten, woonachtig aan de Lindenlaan 2, 4, 6, 8, 10 en 12, vrezen voor wateroverlast op de bij hun in eigendom zijnde percelen als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Wanneer sprake is van het ophogen van de gronden zal bijvoorbeeld door middel van drainage wateroverlast voorkomen kunnen worden. Dit is echter niet opgenomen in het bestemmingsplan. Initiatiefnemer wordt verzocht hiermee rekening mee te houden.**

Reactie gemeente:

Vanaf januari dit jaar wordt gedurende een aantal maanden de grondwaterstand van het terrein gemeten. Aan de hand van de resultaten wordt de hoogte van de wegen, woningen en tuinen bepaald. Mocht de hoogte van het terrein gaan afwijken van de hoogte ter plaatse van de aangrenzende percelen, dan wordt in overleg met de desbetreffende eigenaren gezocht naar een oplossing. Wat betreft oplossingsrichting kan hierbij onder meer worden gedacht aan drainage, greppels en soortgelijke maatregelen.

De constatering van reclamant dat in het bestemmingsplan niet expliciet is aangegeven welke maatregelen wordt getroffen ter voorkoming van wateroverlast is juist. Dit is, zoals aangegeven, op dit moment nog niet bekend.

Het bestemmingsplan is ook niet het geschikte juridische instrument om in vast te leggen dat daadwerkelijk waterhuishoudkundige maatregelen (met uitzondering van waterbergende voorzieningen) worden getroffen, dit temeer omdat onvoldoende concreet is of en welke maatregelen eventueel getroffen moeten worden. Daarnaast wordt in de regels van het bestemmingsplan ruimte geboden voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen, inhoudende dat het treffen van dergelijke maatregelen (drainage, greppels etc.) in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

- 1. Reclamant, woonachtig aan de Lindenlaan 12, geeft aan dat in de huidige situatie de bij de reclamant in eigendom zijnde tuin grenst aan één woning. Na het realiseren van de woningbouwontwikkeling zullen er zes tuinen grenzen aan de desbetreffende tuin. Reclamanten vrezen voor geluidsoverlast, verlies van privacy en ruim uitzicht, met waardevermindering van de woning tot gevolg.**

Niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van de woningen enige vermindering van de privacy, de rust en het uitzicht optreedt. De gemeente is 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 voor de omgeving. Wat betreft verlies van ruim uitzicht wordt opgemerkt dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht over het perceel van een ander.

Indien reclamant van mening is dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van de woning, kan hiervoor afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

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

- 2. Reclamant geeft aan dat ten tijde van het aankoop van de woning (maart 2002) door de gemeente Westerveld was aangegeven dat de grond tussen Lindenlaan 12 en Lindenlaan 26, bestond uit twee kavels, waarop gebouwd mocht worden. De grond achter de Lindenlaan 2 tot en met 12 was landbouwgrond, waarop dus niet gebouwd mocht worden.**

De constatering van reclamant dat omstreeks maart 2002 de gronden achter de Lindenlaan 2 t/m 12 niet mochten worden bebouwd met woningen is juist. Het destijds geldende bestemmingsplan ter plaatse bood inderdaad geen mogelijkheden voor de bouw van woningen. In het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn deze gronden ook vrijwel geheel bestemd tot 'Agrarisch'. Gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor agrarische doeleinden (landbouwgrond). Op basis van het geldende bestemmingsplan kan de woningbouwontwikkeling dan ook niet worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan "Woningbouw Lindenlaan Uffelte", welke expliciet is opgesteld voor de woningbouwontwikkeling, voorziet echter in een nieuw planologisch kader voor deze gronden. Op basis van dit bestemmingsplan worden wel mogelijkheden geboden voor de bouw van woningen. Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan kan de voorgenomen ontwikkeling dan ook worden gerealiseerd.

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

Zienswijze 3 en 4

- 1. Reclamanten geven aan dat er geen rijrichting van de erftoegangsweg is vermeld. Zoals aangegeven bij het voorontwerpbestemmingsplan willen reclamanten graag dat ter plaatse van zijn woning de inrit van de weg komt. Dit vanwege het feit dat als de mensen vanuit de woonbuurt, voor de woning de Lindenlaan inrijden, reclamanten veel hinder zullen ondervinden van de koplampen van de auto's die dan in de woning schijnen.**

Reactie gemeente:

Zoals reeds verwoord in de inspraaknota, opgenomen in bijlage 7 bij het bestemmingsplan, wordt de nieuwe ontsluitingsweg niet uitgevoerd als éénrichtingsweg. Er zal sprake zijn van een reguliere erftoegangsweg bedoeld voor tweerichtingsverkeer. Het is niet wenselijk om de desbetreffende weg als éénrichtingsweg uit te voeren, onder meer vanwege het feit dat éénrichtingsverkeer veelal leidt tot een hogere rijsnelheid van het gemotoriseerd verkeer. Daarnaast zijn de voordelen van het toepassen van éénrichtingsverkeer, namelijk het verbeteren van de oversteekbaarheid en de 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.

Gelet op het feit dat op de ontsluitingsweg sprake zal zijn van tweerichtingsverkeer, zal ongeveer de helft van de auto's de in- en uitrit gebruiken ter plaatse van de woning van reclamanten. Hierbij wordt opgemerkt dat in

de praktijk het meeste verkeer in de avonden de nieuwe woonbuurt zal inrijden in plaats van uitrijden, de hoeveelheid licht van koplampen in de woonkamer zal dan ook beperkt zijn.

Tot slot wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan niet het geschikte juridische instrument is om verkeerskundige zaken als rijrichtingen in vast te leggen.

Van onevenredige lichthinder en aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant is geen sprake.

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

2. Reclamant verzoekt om de tegenovergelegen geprojecteerde woningen 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:

De voorgestelde wijziging van het plan door reclamanten heeft tot gevolg dat zowel gebouwen (vier woningen en bergingen) als infrastructuur dienen te worden verplaatst. Deze wijziging heeft tot gevolg dat er een andere wijze van verkaveling zou ontstaan, hetgeen afbreuk doet aan de landelijke opzet van de woonbuurt. Dit wordt niet wenselijk geacht.

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

3 Conclusie

Er zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.