

Zienswijzennota wijzigingsplan 'nieuwbouw koloniewoningen Van der Meulenweg en Hooiweg-zuid'

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan 'nieuwbouw koloniewoningen Van der Meulenweg en Hooiweg-zuid', met planidentificatie NL.IMRO.1701.572WPMeulenHooiweg-0001, met bijbehorende toelichting, regels, verbeelding en bijlagen, heeft met ingang van 5 april 2018 voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens de periode van ter inzage bestond voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Er is 1 zienswijze ontvangen. Deze is ingediend door een privé persoon.

De zienswijze is zowel tijdig ingediend als gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

De argumenten in de zienswijze worden in hoofdstuk 2 van deze nota kort samengevat en voorzien van een inhoudelijk reactie. Per argument wordt aangegeven of deze gegrond of ongegrond is. De nota wordt als bijlage bij het (vastgestelde) wijzigingsplan gevoegd.

In hoofdstuk 3 wordt voorgesteld het wijzigingsplan ambtshalve aan te passen.

In hoofdstuk 4 zijn de consequenties voor het bestemmingsplan vermeld.

Hoofdstuk 2 Zienswijze

Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is in deze nota geen gebruik gemaakt van de persoons- en adresgegevens van de indiener van de zienswijze.

Argument 1

In paragraaf 1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is het plangebied aangegeven.

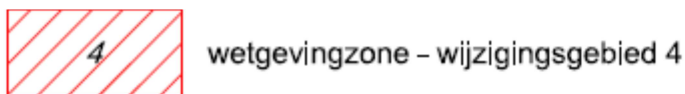
Op de website www.koloniewoning.nl staat bij het kopje 'locaties' een plattegrond met daarop de plekken waarop koloniewoningen zullen worden gebouwd. Aan de Hooiweg-zuid is een woning geprojecteerd tegenover de Prins Hendriklaan met het erf aan de kant van de woning Hooiweg 3. Op de verbeelding is het bouwvlak echter uiterst rechts aangegeven. Dit is onwenselijk, omdat de te bouwen woning dan veel dichterbij het pand Hooiweg 3 komt te staan.

Reactie

In hoofdstuk 1.3 is vermeld dat de wijzigingsgebieden langs de M.E. van der Meulenweg en de Hooiweg-zuid deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Fredriksoord-Wilhelminaoord'.

In het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan (en onherroepelijk bestemmingsplan) is de bouw van 62 koloniewoningen van de toekomst mogelijk gemaakt. Deels bij recht en deels met een wijzigingsbevoegdheid.

Voor de bouwlocaties aan Van der Meulenweg geldt de aanduiding 'zone wijzigingsgebied 3'. Voor de Hooiweg-zuid geldt de aanduiding 'zone wijzigingsgebied 4'. Op de verbeelding staat dit gebied als volgt aangegeven.



In de voorschriften is bij het artikel Algemene wijzigingsregels het volgende bepaald:

d. de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4' kan worden veranderd in de bestemming Wonen – Koloniewoningen (voor nieuwe koloniewoningen), met dien verstande dat:

1. deze wijzigingsbevoegdheid pas wordt toegepast, nadat gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder c en tevens op alle locaties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwbouwlocatie' een nieuwe woning is gebouwd;
2. wat betreft de bouwregels, regels zoals neergelegd in de bestemming Wonen – Koloniewoningen (voor nieuwe koloniewoningen), van overeenkomstige toepassing zijn;
3. het aantal woningen niet meer bedraagt, dan ter plaatse is aangeduid;
4. bij de wijziging nadere regels omtrent de situering van de gebouwen worden gesteld.

Feit is, dat het bestreden bouwvlak binnen het aangegeven wijzigingsgebied 4 ligt. Het uitgangspunt voor het terugbouwen van koloniewoningen is geweest: het beter zichtbaar, herkenbaar, leesbaar en beleefbaar maken van de historie en daarmee samenhangende ruimtelijke structuur van het gebied van de Maatschappij van Weldadigheid. De mogelijke aanwijzing van het gebied tot UNESCO Werelderfgoed vraagt een grote mate van zorgvuldigheid met het omgaan met de unieke cultuurhistorie van het gebied. Iedere nieuwe toevoeging moet afgestemd zijn op die historie. Voor nieuwe koloniewoningen betekent, dat de te hanteren lijn is dat deze woningen alleen worden gebouwd op locaties waar eertijds ook koloniewoningen hebben gestaan.

De bouwvlakken in het bestemmingsplan zijn afgestemd op de plekken, waar de koloniewoningen hebben gestaan. De positie van deze koloniewoningen is destijds bepaald door de oppervlakte grond die bij de woning hoorde. Door wisselende achtergrenzen en de aanwezigheid van bosgebiedjes varieert de afstand tussen de koloniewoningen op een aantal plekken. Dat is ook het geval aan de Hooiweg-zuid. In voorliggend geval betekent dat, dat de afstand tussen de bestaande koloniewoning en de nieuwe koloniewoningen verschillend is.

Op de website www.koloniewoning.nl zijn indicatief de bouw mogelijkheden aangegeven. Geconstateerd is, dat met de variatie in (onderlinge) afstanden geen rekening is gehouden. Aan de website kunnen echter geen rechten worden ontleend. Juridisch bindend is het bestemmingsplan.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 2

De verbeelding was niet bekend en niet te vinden op de eerder genoemde website. Daarom verkeerde reclamant in de veronderstelling dat de koloniewoning zal worden gebouwd op de locatie die op de plattegrond van de website van de koloniewoning staat aangegeven.

Reactie

Niet de kaart op de website www.koloniewoning.nl is leidend maar het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord'. De kaart op de betreffende website is indicatief. Daaraan kunnen, zoals al eerder is opgemerkt, geen rechten worden ontleend.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 3

Het uitzicht en daarmee de staat van de omgeving van de koloniewoning Hooiweg 3 gaat dermate achter uit dat het storend wordt.

Door de geprojecteerde nieuwbouw wordt de kans, dat reeën zich laten zien, sterk gereduceerd.

Reactie

De afstand van het bouwvlak opgenomen in het wijzigingsplan t.o.v. het pand Hooiweg 3 bedraagt 138 meter. Wordt de afstand gemeten vanaf de kaart van de website koloniewoning dan is deze ongeveer 195 meter. Een verschil derhalve van 57 meter. Niet ontkend wordt dat het uitzicht verandert. Maar de opvatting dat door het verschil van 57 meter sprake is van een storende situatie, wordt niet gedeeld. Hoe het wild zal reageren op de gewijzigde/nieuwe situatie kan moeilijk worden voorspeld. Uit hoofdstuk 4.7 van de plantoelichting blijkt, dat er geen negatieve effecten zijn op gebied van flora en fauna.

Conclusie
Ongegrond.

Argument 4

Het pand Hooiweg 3 ligt mede aan de basis van de bijzonderheid van het gebied. Terecht is in het ontwerp-wijzigingsplan gewezen op de aanwys als een Belvederegebied, de aanwys als beschermd dorpsgezicht en het verzoek aan de UNESCO als werelderfgoed te worden aangewezen. De locatie in paragraaf 1.3 (figuur 1) doet afbreuk aan de bijzonderheid van het plangebied. Een minder inbreuk makende locatie is voorhanden. Gewezen wordt op de locatie, die staat op website www.koloniewoning.nl

Reactie

Het pand Hooiweg 3 ligt binnen de grens van het gebied wat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Idem binnen de grens van het mogelijke werelderfgoed gebied. Dat verandert niet.

De locatie voor de nieuwe koloniewoningen is afgestemd op de historie en ontwikkelingsgeschiedenis (zie ook de reactie bij argument 1) en maakt deze geschiedenis weer zichtbaar.

De nieuwbouw van koloniewoningen in Frederiksoord en in casu aan de Hooiweg-zuid is getoetst bij zowel het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord - Wilhelminaoord' als het dossier voor de nominatie UNESCO werelderfgoed.

Conclusie
Ongegrond.

Argument 5

Tegen het bouwen op die locatie zijn, gezien de in hoofdstuk 2.3 van de toelichting opgesomde uitgangspunten voor het terugbouwen van koloniewoningen, geen redelijke bezwaren. De nieuwe te bouwen woningen kunnen verder van het pand Hooiweg 3 worden gebouwd.

Reactie

Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij de argumenten 1 en 2.

Conclusie
Ongegrond.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve aanpassing

Naast het pand Van der Meulenweg 9 staat een prachtig volgroeide linde met monumentale status. De boom verkeert, gezien het rapport van de Bomenwacht, in een goede gezondheid. Het wordt zonde gevonden de boom te kappen vanwege de voorgenomen nieuwbouw op perceel 2575. Om de boom voldoende overlevingskansen te bieden is het wenselijk het bouwvlak van de koloniewoning 4 meter in westelijke richting te verschuiven. Deze verschuiving past binnen de marge, die kan worden aangehouden en komt voort uit de onnauwkeurigheid van de historische kaarten die als onderlegger worden gebruikt voor de positiebepaling van de koloniewoningen.

Het bouwvlak op perceelnummer 992 zal, gelet op deze verschuiving, ook enigszins worden opgeschoven om de onderlinge afstand met de andere koloniewoning niet te klein te laten zijn. Ook deze verschuiving valt binnen de onnauwkeurigheidsmarges van de historische kaarten.

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor het wijzigingsplan

De verbeelding voor de Van der Meulenweg komt er, gezien hoofdstuk 3, als volgt uit te zien.

