

Reactienota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Oldemarktseweg 198 te Basse

Afdeling: Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Auteur : 
Datum: 22 december 2015
Versie: 1.0

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Overzicht reacties	3
3	Ontvankelijkheid	3
4	Beantwoording van de zienswijze	3
4.1	Indiener 1	3
4.1.1	Willekeur	3
4.1.2	Geluid.....	4
4.1.3	Landschapontwikkelingsplan.....	5
4.1.4	Provinciaal beleid	8
4.1.5	De voorgevel van de woning moet gesitueerd worden op de Oldemarktseweg	9
4.1.6	Omvang bouwvlak en bijgebouwen.....	9
4.1.7	Overleg met omwonenden.....	10
4.1.8	Privacy en waardedaling.....	11
4.1.9	Belangen inwoners	11
4.1.10	Rooilijn woning.....	12
4.1.11	Omgevingsvergunning.....	12

Reactie

Indieners hebben in 2010 navraag gedaan naar het gemeentelijk beleid ten aanzien van het verplaatsen van een woning. Daarbij zijn de kaders aangehaald van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007 dat destijds nog als referentiekader gold. In dat ontwerpplan is aangegeven dat een woning met een binnenplanse afwijkingsprocedure 10 meter verschoven kan worden. Op basis daarvan heeft men de conclusie getrokken dat dit het maximale was waar de gemeente medewerking aan wilde verlenen. Dat is echter niet juist. Ten eerste is die regeling niet tot beleid geworden nu dat bestemmingsplan niet is vastgesteld en de betreffende regeling niet is opgenomen in de geldende beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014. Ten tweede zijn binnenplanse afwijkingsmogelijkheden kaders waarmee duidelijk wordt gemaakt wat de gemeente in ieder geval mogelijk wil maken. Andere plannen zijn op voorhand niet uitgesloten, maar vragen een bredere afweging. Een dergelijke vraag is niet eerder voorgelegd dan nu is gedaan door initiatiefnemers. Dat is ook niet aan de orde geweest in 2011 toen verzocht is de woning te vervangen en vier logieskamers te realiseren. Daarnaast wordt elke aanvraag op zijn eigen merites beoordeeld. Het is een andere vraag geweest en uit het antwoord uit 2011 kan niet opgemaakt worden dat de gemeente geen enkele medewerking wil verlenen aan een verplaatsing van een bouwmogelijkheid. Het betreft ook geen formeel besluit van de gemeenteraad om het bestemmingsplan niet te wijzigen. Hierdoor kunnen geen definitieve rechten aan het standpunt uit 2011 worden ontleend.

Verder wordt opgemerkt dat er geen eeuwige rechten kunnen worden ontleend aan een bestemming die aan gronden is toegekend. Er kan zich altijd een nieuwe ontwikkeling voordoen die een wijziging van de bestemming tot gevolg heeft. In dit geval blijven de direct omliggende gronden van het perceel Dennenweg 1 ongewijzigd en voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Pas op een afstand van circa 70 meter van het perceel van indieners wordt de bestemming gewijzigd. Deze afstand is dermate groot dat er in onze ogen – in combinatie met de beoogde functie (wonen) – geen sprake is van een aantasting van de belangen van indieners.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.2 Geluid

Indieners zijn van mening dat goed inzicht in het akoestisch onderzoek ontbreekt nu er geen kaartje is opgenomen waarop de exacte grenzen van de geluidscontouren zijn weergegeven. Aan de gemeente is gevraagd dit kaartje te leveren, maar dat is nog niet gebeurd. Omdat dit inzicht ontbreekt, zijn indieners van mening dat het onderzoek ondeugdelijk is uitgevoerd. Indieners zijn daarnaast van mening dat de woning dicht op de weg gebouwd kan worden omdat de wet daartoe mogelijkheden biedt. Indieners zijn van mening dat ook in die situatie een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Nu dit niet is gedaan, zijn indieners van mening dat hun belangen geschaad zijn.

Reactie

Als eerste wordt opgemerkt dat – zoals diverse malen bevestigd middels jurisprudentie (o.a. ABRvS, 12 juni 2013, nr. 201211351/1/R2) – de Wet geluidhinder strekt tot bescherming van de bewoners van de te bouwen woningen en niet tot die van indieners. De Wet geluidhinder kan door indieners niet gebruikt worden om een hogere geluidsbelasting af te dwingen. Aangezien de Wet geluidhinder niet



strekt tot bescherming van de belangen van indieners, zijn er – met inachtneming van het relativiteitsbeginsel – geen belangen van indieners in het geding bij het bepalen van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de woning van initiatiefnemers.

Ten aanzien van het onderzoek wordt opgemerkt dat het akoestisch onderzoek is verricht volgens de Standaardrekenmethode 1 van de Wet geluidhinder. Het is namelijk – op basis van artikel 1.3, bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 behorende bij de Wet geluidhinder – gebleken dat het bouwplan valt binnen het toepassingsbereik van deze methodiek. Deze rekenmethodiek is een vereenvoudigde methodiek waarbij geen grafische weergave van het akoestisch onderzoek gemaakt hoeft te worden. Derhalve is er geen kaart opgenomen waarop de exacte grenzen van de geluidscontouren zijn weergegeven. Het uitgevoerde onderzoek voldoet aan de eisen die het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 Wet geluidhinder voorschrijft. Er is dus weldegelijk sprake van deugdelijk onderzoek. Indieners hebben verder ook niet aannemelijk gemaakt dat het akoestisch onderzoek – dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen – niet deugdelijk is.

Ten aanzien van de mogelijkheid om dichter op de weg te bouwen omdat de wet de mogelijkheid biedt een geluidswaarde van maximaal 58 dB vast te stellen, wordt het volgende opgemerkt. Artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder schrijft voor dat voor woningen binnen een geluidszone van een weg de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB bedraagt. Dit is de voorkeursgrenswaarde. Zoals bevestigd in de hiervoor aangehaalde jurisprudentie geldt deze waarde in beginsel als beschermingsniveau voor de te bouwen woning. Indien deze waarde niet wordt gehaald, is het mogelijk om voor de betrokken woning een ander beschermingsniveau te bepalen. Daarvoor biedt artikel 83 Wet geluidhinder mogelijkheden. Artikel 83, lid 1 Wet geluidhinder schrijft voor dat de geluidsbelasting op een gevel van een woning in het buitengebied verhoogd kan worden tot maximaal 53 dB. Voor voorliggend bouwplan is deze regeling afdoende. Aangezien de Wet geluidhinder dient ter bescherming van de bewoners van de te bouwen woning en deze locatie ruimtelijk gezien acceptabel is, is er geen noodzaak om dichter op de weg te bouwen.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.3 Landschapsontwikkelingsplan

Blijkens het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Steenwijkerland behoort het gebied waarin het plan is gesitueerd tot een van de parels van de gemeente. Het voorstel verhoudt zich echter niet met de uitgangspunten binnen de parels, zijnde 'behoud en bescherming'.

Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als de landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden ondersteund en versterkt. Indieners zijn van mening dat hiervan geen sprake is nu de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt aangetast. De openheid (groene kamers) van het landschap wordt aangetast door verplaatsing en vergroting van het bouwblok en vervolgens het voormalige bouwperceel geheel van bomen te voorzien.

Indieners zijn het daarnaast niet eens met de realisatie van een houtwal langs de Dennenweg. Ten eerste valt dit buiten het plangebied en ten tweede was hier ook geen houtwal aanwezig. Deze



houtwal belemmert het uitzicht van indieners. Ook zijn indieners het niet eens met de aanleg van een aarden wal van 2 meter hoog. Men wil in het bestemmingsplan een waarborg dat een aarden wal maximaal 1 meter hoog mag zijn.

Verder wil men dat het tussenliggende gebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden' ook wordt opgenomen om het beplanten van het perceel met bomen tegen te gaan. Aangegeven is dat initiatiefnemer dit ook privaatrechtelijk wilde vastleggen.

Reactie

Het plangebied maakt in het Landschapontwikkelingsplan onderdeel uit van het deelgebied: Rug Oldemarkt-Steenwijk. Dit gebied is tot één van de parels benoemd vanwege de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden, tezamen met de aanwezige oude bebouwing en kleinschalige landschapsstructuur van houtwallen, laan- en erfbeplanting. Eén van de doelstellingen voor dit gebied is het behoud, herstel én versterking van het kleinschalige landschap met houtwallenstructuur, bosjes, poelen, laan- en erfbeplantingen. Het plan sluit goed aan bij de doelstellingen die geformuleerd zijn in het Landschapontwikkelingsplan doordat het nieuwe perceel ingepast wordt middels houtwallen, er langs de Dennenweg een houtwal c.q. laanbeplanting wordt aangebracht en de locatie van de oude woning weer ingeplant wordt met een bosje. Ten aanzien van de houtwal ten noorden van de nieuwe woning, wordt opgemerkt dat deze op de verbeelding weergegeven zal gaan worden middels een groenbestemming.

Met de voorgenomen inpassing wordt het kleinschalige landschap in onze ogen versterkt. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van de landschappelijke kwaliteiten. Dit temeer de bebouwing langs de rand van de groene kamer aan de Dennenweg gerealiseerd wordt, wat op basis van de beheersverordening ook al mogelijk is, zij het iets ten zuiden van de nieuwe locatie. Daarbij wordt opgemerkt dat op het perceel waar de oude woning stond tot voorkort ook al een bosje aanwezig was, zie onderstaande afbeeldingen. Vanwege de slechte staat van de beplanting is die verwijderd. Er zal echter wel streekeigen beplanting aangeplant worden. Dit is voor de houtwal ook middels een voorwaardelijke verplichting verzekerd, al zal nog expliciet in de regels aangegeven worden dat binnen de bestemming 'Groen – Houtwal' een houtwal is toegestaan. Voor het bosje geldt dat een voorwaardelijke verplichting opgenomen gaat worden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.



Figuur 1 Beplanting locatie oude woning

Ten aanzien van de houtwal langs de Dennenweg wordt opgemerkt dat de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' de aanleg van een houtwal mogelijk maakt. Het aanleggen van de houtwal



past op zich binnen de kenmerken van het gebied waarbij open ruimte (groene kamers) omzoomd worden door houtwallen. Omdat de aanleg van dit gedeelte van de houtwal in het kader van de landschappelijke inpassing echter geen verplichting is, hoeft dit ook niet opgenomen te worden in onderhavig bestemmingsplan. Over de hoogte van de aarden wal wordt opgemerkt dat deze geen 2 meter hoog wordt, maar maximaal 1 meter. Dit is een algemeen aanvaarde hoogte van een aarden wal als onderdeel van een houtwal en de initiatiefnemer heeft ook aangegeven de aarden wal maximaal 1 meter hoog te maken. Vanwege inklinking van de aarden wal is deze bij de aanleg circa 20 centimeter hoger, maar in de eindsituatie zal dit maximaal 1 meter bedragen. Omdat de hoogte van 1 meter een algemeen aanvaarde hoogte is voor een aarden wal als onderdeel van een houtwal, de initiatiefnemer heeft verklaard de aarden wal na zetting maximaal 1 meter hoog te laten zijn en de belangen van indieners niet onevenredig worden geschaad, zien wij geen redenen om in dit specifieke geval een hoogte op te nemen.

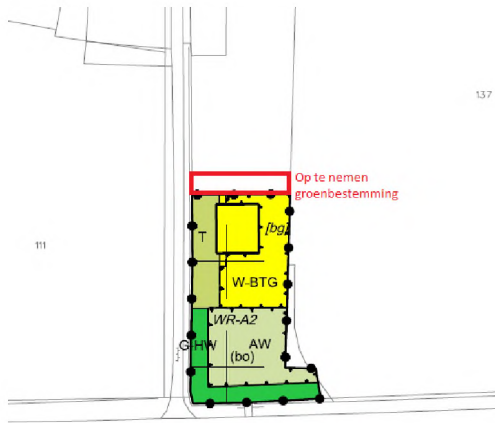
Ten aanzien van het uitzicht van de indieners wordt opgemerkt dat tussen hun perceel en de beoogde houtwal langs de Dennenweg in de huidige situatie ook al hoge beplanting aanwezig is. Van een vrij uitzicht is in de huidige situatie ook al geen sprake. Zoals hiervoor aangegeven is de aanleg van een houtwal binnen de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' ook mogelijk. Daarnaast is een vrij uitzicht in Nederland ook niet gegarandeerd. Wij zijn dan ook van mening dat de belangen van indieners in dit geval niet onevenredig worden geschaad.

Ten aanzien van het opnemen van de agrarische gronden tussen beide woning wordt opgemerkt dat er geen redenen zijn om dit te doen. Het volledig beplanten van de gronden past niet binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Omdat de huidige bestemming tegemoet komt aan de wens van indieners, is het niet noodzakelijk om de bestemming aan te passen of het gebied op te nemen in dit bestemmingsplan. Ten aanzien van de bereidheid van initiatiefnemer om het een en ander privaatrechtelijk vast te leggen, wordt opgemerkt dat dit onderdeel was van de gesprekken met indieners. De gesprekken zijn echter gestrand waardoor dit ook niet meer aan de orde is.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat op de verbeelding langs de noordrand van de woon- en tuinbestemming een groenbestemming opgenomen gaat worden om de realisatie van de houtwal te waarborgen (zie onderstaande verbeelding). Ook zal expliciet in de regels aangegeven worden dat binnen de bestemming 'Groen – Houtwal' een houtwal is toegestaan. Voor het bosje geldt dat een voorwaardelijke verplichting opgenomen gaat worden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.





4.1.4 Provinciaal beleid

Indieners zijn – net als in hun inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan – van mening dat in de toelichting op het bestemmingsplan te snel en te kort door de bocht wordt geconcludeerd dat het plan passend is binnen het provinciaal beleid. Ten eerste wordt gesteld dat vervangende nieuwbouw van een woning passend is binnen het provinciaal omgevingsbeleid. Echter bij vervangende nieuwbouw is het de bedoeling nieuwbouw op dezelfde plaats te realiseren, maar niet een verschuiving van vele meters.

Daarnaast is indieners niet gebleken of er overleg is gevoerd met de provincie over dit plan.

Reactie

In de provinciale Omgevingsvisie is een uitvoeringsmodel opgenomen dat uitgaat van respectievelijk de drie niveaus generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, het Rijk of de provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig, dan wel mogelijk zijn.

Wet- en regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld geluid behoort tot die generieke beleidskeuzes. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van de voormalige woning als gevolg van de geluidsbelasting vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat niet verantwoord is. Daarom is de nieuwe woning circa 30 m naar het noorden geprojecteerd.

In de Omgevingsvisie zijn geen strikte voorschriften opgenomen van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Er wordt dus ook niet vooraf tot op detailniveau bepaald of bijvoorbeeld een verschuiving van een bouwvlak mogelijk is. Het doel is juist om de dynamiek, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit te bevorderen.

In het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied is sprake van een verweving van functies als landbouw, landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe functie mogelijk, maar betreft de verplaatsing van een bestaande functie. Het verschuiven van het bouwvlak met bijbehorende ruimtelijke inpassing leiden in onderhavig geval tot een verbetering van de duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij worden functies in de omgeving van het plangebied niet onevenredig

gehinderd. Het is daarmee passend binnen het ontwikkelingsperspectief en de gebiedskenmerken. Naar aanleiding van de inspraakreactie is dit onderwerp nader uitgewerkt en is aangetoond dat het verplaatsen van het bouwrecht in overeenstemming is met het provinciaal beleid. In de zienswijze zijn geen nieuwe punten naar voren gekomen. Daar de provincie akkoord is gegaan met de toetsing aan het provinciaal beleid en het voorliggende plan en niet duidelijk is gemaakt op welk onderdeel onvoldoende is ingegaan op het provinciaal beleid, zien wij geen redenen om de toelichting nog verder uit te breiden. Ook hierbij geldt dat er geen belangen van de indieners worden geschaad.

Ten aanzien van overleg met de provincie wordt opgemerkt dat de provincie heeft verklaard dat bestemmingsplannen voor onderhavige vraagstukken niet aan hun voorgelegd hoeven te worden in het kader van vooroverleg. Het betreft namelijk het verplaatsen van een bestaand bouwrecht waarbij de provinciale belangen niet in het geding zijn omdat buiten de EHS en natura 2000-gebieden gebouwd wordt. Ook de afstand ten opzichte van de provinciale weg wordt vergroot en het perceel kent geen ontsluiting op de provinciale weg.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.5 De voorgevel van de woning moet gesitueerd worden op de Oldemarktseweg
Indieners zijn van mening dat de voorgevel van de nieuw te bouwen woning op de Oldemarktseweg gericht moet zijn. Dit is in het verleden ook bij een ander bouwplan gecommuniceerd.

Reactie

De brief die indieners aanhalen zag op vervangende nieuwbouw van de oude woning waarbij binnen de kaders van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007 de woning maximaal 10 meter zou verschuiven ten opzicht van de oude locatie. Zoals eerder aangegeven zijn die kaders niet tot beleid geworden en kunnen ook geen rechten ontleend worden aan een toetsing van een bouwplan aan die oude kaders. Daarnaast wordt de woning nu over een wat grotere afstand verplaatst waardoor de woning stedenbouwkundig gezien ook geen relatie meer heeft met de Oldemarktseweg, maar de Dennenweg. De afstand tussen de nieuwe woning en de Oldemarktseweg bedraagt namelijk circa 50 meter. Derhalve geldt het uitgangspunt dat de voorgevel van de nieuwe woning gericht moet zijn op de Dennenweg en niet op de Oldemarktseweg.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.6 Omvang bouwvlak en bijgebouwen

In de vigerende situatie is er sprake van een klein bouwvlak dat wordt vergroot in het nieuwe plan. Het bouwvlak wordt nog eens extra vergroot ten gunste van een grote schuur. Dit gaat ten koste van de landschappelijke waarden ter plaatse. Het is niet toegestaan en bovendien niet gerechtvaardigd. Opvallend is ook dat in de vigerende beheersverordening is opgenomen dat bij een bouwperceel met een grootte van 500 m² tot 1.000 m² maximaal 70 m² aan bijgebouwen mag worden bijgebouwd. In het onderhavige plan, waarbij het bouwperceel circa 700 m² beslaat, wordt een bijgebouw van 135 m² toegestaan. Dit is in strijd met de ruimtelijke uitgangspunten in het buitengebied. In de



beantwoording van de inspraakreactie wordt aangegeven dat het gemeentelijk beleid maximaal 150 m² aan bijgebouwen toestaat, maar er wordt ook gesproken over 70 m². Het bouwplan is dan ook in strijd met het gemeentelijk beleid.

Reactie

Het bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen voor het hoofdgebouw, kent een omvang die vergelijkbaar is met die van andere ontwikkelingslocaties (voor woningen) in het buitengebied de afgelopen jaren. Dit geldt ook voor het gebied binnen de woonbestemming dat is aangeduid voor bijgebouwen. Door woning en schuur landschappelijk in te passen, worden de waarden van het gebied niet aangetast.

Op grond van de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014 is het bij recht mogelijk om bij een bouwperceel met een grootte van 500 m² tot 1.000 m² maximaal 70 m² aan bijgebouwen te bouwen. In de verordening – en in de beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland – is daarnaast de afwijkingmogelijkheid opgenomen om bij woningen in het buitengebied onder voorwaarden maximaal 150 m² aan bijgebouwen toe te staan. Dit vloeit voort uit een beleidsregel die door het college in oktober 2012 is vastgesteld.

Bij de beoordeling van het initiatief is de afweging gemaakt dat een bijgebouw van 100 m² gezien de omvang, situering en inpassing voldoet aan de voorwaarden om af te wijken. De oppervlakte van maximaal 100 m² was daarom bij recht meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Nadere ambtelijke afstemming ten tijde van de beantwoording van de inspraakreactie heeft daarnaast tot de conclusie geleid dat de aanbouw aan de woning van ruim 30 m² ook als een bijgebouw dient te worden beschouwd. Voor deze aanbouw geldt ook dat deze gezien de omvang, situering en inpassing voldoet aan de voorwaarden om af te wijken. In het ontwerp bestemmingsplan wordt daarom opgenomen dat maximaal 135 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Deze oppervlakte ligt binnen de afwijkingmogelijkheden tot maximaal 150 m² uit de beheersverordening. Het feit dat in het bestemmingsplan bij recht 135 m² wordt toegestaan in plaats van 70 m² zit hem in het feit dat het bestemmingsplan in verband met o.a. het toepassen van de coördinatie-regeling volledig wordt afgestemd op het bouwplan om te voorkomen dat na vaststelling van het bestemmingsplan direct al afgeweken moet worden voor een bouwplan dat nu al bekend is bij de gemeente.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.7 Overleg met omwonenden

De gemeenteraad heeft het college van B&W opdracht gegeven de plannen in overleg met indieners op te maken. Indieners zijn van mening dat hiervan geen sprake is geweest vanwege de houding van initiatiefnemers. Indieners zijn van mening dat hierdoor het plan procedureel niet juist is verlopen.

Reactie

De gemeenteraad heeft aangegeven dat de initiatiefnemer van een plan in een vroeg stadium in overleg dient te gaan met omwonenden. In onderhavig geval is er op meerdere momenten zo'n overleg geweest. Dat het overleg niet tot een overeenkomst tussen de verschillende partijen heeft



geleid, is spijtig, maar wil niet zeggen dat het plan daarmee procedureel onzorgvuldig tot stand is gekomen. De inspanningsverplichting tot overleg houdt namelijk niet automatisch in dat er ook een resultaatverplichting is. Dat het plan verder procedureel juist tot stand is gekomen, blijkt ook wel uit het feit dat men een inspraakreactie en een zienswijze heeft ingediend. Daarnaast is men voor de start van beide procedurestappen (voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan) middels brief door ons geïnformeerd.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.8 Privacy en waardedaling

Het onderhavige plan heeft een waarde dalend effect op de woning van indiener. De nieuwe woning met grote schuur komt aanzienlijk dichterbij dan in de huidige situatie. De privacy van indiener wordt hiermee ingeperkt. Daarnaast zorgt het plan ervoor dat het blikveld vanaf het perceel van indiener kleiner wordt. Verder is overlast te vrezen, met het oog op de bejegening van indiener door de initiatiefnemer tot op heden.

Reactie

De bestemming van gronden dient, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, in ieder geval elke tien jaar opnieuw te worden vastgesteld. Nieuwe inzichten, ontwikkelingen of beleidswijzigingen kunnen ervoor zorgen dat er tussentijds een bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het is daarom niet realistisch te verwachten dat een bestaande situatie nooit zal veranderen. Daarbij geldt ook dat er niet zoiets is als blijvend recht op vrij uitzicht.

Voorliggend plan betreft de eerste keer dat bij de gemeente een concreet verzoek is ingediend om de woning te verplaatsen over een afstand groter dan 10 m. Gezien de afstand van circa 70 m tussen de woning van indiener en de geplande woning van initiatiefnemer en het toegestane gebruik, verwacht de gemeente niet dat er sprake zal zijn van overlast. Indien indiener in de toekomst overlast ervaart, dan kan er een verzoek tot handhaving worden ingediend.

Indien indiener van mening is dat het bestemmingsplan leidt tot een waardedaling van zijn perceel, dan staat het hem vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeente een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade in te dienen.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.9 Belangen inwoners

Het is voor indiener onbegrijpelijk dat met de belangen van zittende inwoners van de gemeente Steenwijkerland geen rekening wordt gehouden. Indiener kan niet anders concluderen dan dat het college aan de hand van de initiatiefnemer, een nieuwkomer, loopt. Door de verplaatsing van het bouwperceel wordt initiatiefnemer substantieel verrijkt, ten koste van indiener.

Reactie



Het initiatief is beoordeeld als alle andere verzoeken die bij de gemeente binnenkomen. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt naar de afkomst van de indieners of het feit of men korter of langer in de gemeente woont. Gezien de aard van het plan en de afstanden tot omliggende functies is er naar mening van de gemeente geen sprake van onevenredige bevoordeling van een van de partijen.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.10 Rooilijn woning

Indieners zijn van mening dat de rooilijn langs de Dennenweg op 8 meter van de weg ligt. Het voorliggende plan ziet in een rooilijn van 10 meter.

Reactie

Het is juist dat de woning van indieners op een afstand van 8 meter van de Dennenweg is gebouwd. In beginsel hebben wij de wens geuit om de nieuw te bouwen woning ook op deze afstand te bouwen. Initiatiefnemers hebben echter de wens om een wat grotere afstand ten opzichte van de Dennenweg aan te houden. Dit hebben wij in heroverweging genomen. Omdat er sprake is van verspreid liggende bebouwing is er geen harde rooilijn langs de Dennenweg te herkennen. Een gebouw ten noorden van Dennenweg 1 staat op grotere afstand van de Dennenweg en langs de Oldemarktseweg staat de bebouwing ook op verschillende afstanden van de weg. Omdat er geen zwaarwegende argumenten zijn om vast te houden aan een afstand van 8 meter en de belangen van indieners hierbij niet in het geding zijn, kunnen wij bij heroverweging instemmen met een afstand van 10 meter tussen de Dennenweg en de voorgevel van de nieuw te bouwen woning.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.11 Omgevingsvergunning

Indieners zijn van mening dat de situatietekening op de omgevingsvergunning te klein is waardoor de maten niet goed leesbaar zijn. Daarnaast dient de gemeente aanwezig te zijn bij het uitzetten en inmeten van de woning en de schuur.

Reactie

De ingediende tekening is gemaakt voor het afdrukformaat A1. Wanneer men de tekening op dat formaat afdrukt en de vermelde schaal hanteert, dan is de vergunning goed leesbaar. Het plan voldoet aan de indieningsvereisten en is door ons positief beoordeeld. Er is dan ook geen reden om een andere situatietekening te vragen.

Ten aanzien van het uitzetten en inmeten van de woning en de schuur wordt opgemerkt dat de gemeente dit volgens de reguliere werkwijze zal oppakken wanneer de omgevingsvergunning is verleend.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



