

Reactienota zienswijzen

bestemmingsplan Waardeel

I. Inleiding.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 13 april 2015 besloten het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en in procedure te brengen. Het ontwerp-bestemmingsplan "Waardeel" is op 20 mei 2015 op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en heeft met ingang van 21 mei 2015 tot 1 juli 2015 ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is gedurende deze periode de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen.

II. Zienswijze

In deze periode is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is ingediend door de fam. J. Winters, Nieuwe Schoolweg 2a en de fam. V. Roozeboom, Nieuwe Schoolweg 2b te Glimmen (hierna aangeduid als: bezwaarden) en is ontvangen op 29 juni 2015.

In de zienswijze d.d. 27 juni 2015 reageren bezwaarden op de reactie van ons college op hun argumenten in hun brief d.d. 30 september 2014 (inspraakreactie). Deze reactie van ons college is verwoord in de Reactienota Inspraak en Overleg. Hieronder wordt aanvullend op deze eerdere reactie van ons college gereageerd op de door bezwaarden naar voren gebrachte argumenten zoals die zijn weergegeven in de zienswijze d.d. 27 juni 2015. Aanvullend wordt gereageerd op het door bezwaarden naar voren gebrachte punt van de communicatie met de initiatiefnemer en de gemeente (punt J).

In deze zienswijze van bezwaarden wordt aangegeven dat de argumenten, zoals die naar voren zijn gebracht in hun brief van 30 september 2014 (inspraakreactie), onverkort worden gehandhaafd. Dit zijn de volgende argumenten:

- A. De bebouwing is niet passend in de bestaande woonomgeving.
- B. De grond gelegen direct achter de percelen aan de Nieuwe Schoolweg was aanvankelijk tuingrond. Door de aankoop van deze gronden door initiatiefnemer worden de bewoners van de panden aan de Nieuwe Schoolweg nu geconfronteerd met verregaande plannen voor bebouwing.
- C. Bebouwing van het achtergelegen terrein heeft verregaande negatieve gevolgen voor de privacy van de bewoners aan de Nieuwe Schoolweg.
- D. Het terrein bevat aan de noordzijde een historische boomwal. Deze boomwal heeft helaas door de stormen al de nodige schade opgelopen. Het aanleggen van de weg, het maken van doorgangen naar de kavels en het bouwverkeer en de bouwactiviteiten zullen de boomwal verder ernstig schaden. De boomwal zal al deze activiteiten niet kunnen weerstaan en grotendeels of zelfs geheel verdwijnen.
- E. De projectontwikkelaar (initiatiefnemer) is voornemens de prachtige groene zone aan de zuidzijde van het plan grotendeels of volledig te rooien.
- F. Een groot aantal bomen is aangemeld bij het Landelijk Register van Monumentale bomen.
- G. De opgenomen bouwregels zijn veel te verstrekkend. Het plan biedt een eventuele koper de mogelijkheid een huis te bouwen met een bouwhoogte van 12 meter. Als er al gebouwd zou mogen worden zou dit maximaal 2 bouwlagen moeten zijn met een maximale hoogte van 8 meter. Daarnaast is het bebouwingspercentage te hoog en zijn de huizen niet passend bij de grootte van het terrein.
- H. De hoofdgebouwen mogen te dicht op de perceelsgrens aan de achterzijde worden gebouwd. Wellicht is een verplichting tot het plaatsen van langskappen op de percelen een maatregel die tegemoet komt aan de waarborging van de privacy van de bewoners van de Nieuwe Schoolweg. Bovendien is dit gunstig ten behoeve van zonne-energiebevorderende maatregelen.

I. De nieuwe insteekweg die de nieuwe woningen ontsluit ligt te dicht bij de toegang tot de Nieuwe Schoolweg. Dit kan verkeerstechnisch een gevaarlijke situatie opleveren.

Aanvullend wordt in de zienswijze nog het volgende argument genoemd:

J. De communicatie met de initiatiefnemer is uiterst moeizaam (intimiderend) verlopen. De initiatiefnemer houdt zich niet aan zijn afspraken. Voorts wordt gevraagd de toezegging die namens de gemeente is gedaan gestand te doen en de groenzone met een breedte van 2 meter in het bestemmingsplan op te nemen.

III. Reactie op de ingekomen zienswijze.

Ad A. De bebouwing is niet passend in de bestaande woonomgeving.

Reactie gemeente: Zoals in de Reactienota Inspraak en Overleg reeds is aangegeven delen wij deze mening niet. Het bestemmingsplan maakt een in de omgeving passend bouwplan mogelijk. Er is sprake van een beperkt aantal woningen (maximaal 6). Opgemerkt wordt dat er sprake is van teveel woningen op qua oppervlakte te kleine kavels. Wij merken hierbij op dat, hoewel de grootte van de kaveloppervlakte niet vaststaat (is flexibel), in het indertijd opgestelde stedenbouwkundig plan de kaveloppervlakte varieerde van 633 tot 989 m². Wij merken dit niet aan als te kleine kavels voor het realiseren van maximaal 6 woningen. Wij attenderen er nogmaals op dat het betreffende terrein in de beheersverordening "Glimmen" de bestemming "bedrijven" heeft. Ter plekke mogen zich op basis van deze beheersverordening bedrijven vestigen die vallen onder de milieu-categoriën 1 en 2. Teneinde niet onnodig in herhaling te vallen verwijzen wij u voor de verdere reactie naar het gestelde bij punt 1 in de Reactienota Inspraak en Overleg bestemmingsplan Waardeel.

Ad B. De grond gelegen achter de woningen aan de Nieuwe Schoolweg was aanvankelijk tuingrond. Door de aankoop van deze gronden door initiatiefnemer worden de bewoners van de panden aan de Nieuwe Schoolweg nu geconfronteerd met verregaande plannen voor bebouwing.

Reactie gemeente: Deze stelling suggereert dat er in het verleden geen mogelijkheid bestond om de gronden achter de woningen aan de Nieuwe Schoolweg te Glimmen te bebouwen. Dit is niet juist. Hoewel de betreffende gronden in het nabije verleden feitelijk mogen zijn gebruikt als tuingrond, hebben deze gronden altijd een bestemming gehad op basis waarvan bebouwing mogelijk was. In het bestemmingsplan Glimmen-dorp had deze strook grond de bestemming "gemengde bedrijven". In de beheersverordening Glimmen heeft deze strook de bestemming "gemengd". Beide plannen boden de mogelijkheid om deze gronden te bebouwen. Er is dientengevolge nooit sprake geweest van een aanduiding als tuingrond.

Ad C. Bebouwing van het achtergelegen terrein heeft verregaande negatieve gevolgen voor de privacy van de bewoners aan de Nieuwe Schoolweg;

Reactie gemeente: Zoals wij ook al in de Reactienota Inspraak en Overleg hebben aangegeven is er onzes inziens geen sprake van een onacceptabele aantasting van de privacy van de bewoners van de percelen aan de Nieuwe Schoolweg. Wij erkennen dat een ieder er belang bij heeft om een prettige woonomgeving te creëren voor zichzelf met de nodige privacy. Het aspect van privacy valt in principe niet binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit is met name een kwestie van overleg tussen eigenaren van gronden onderling. Wij merken nog op dat in dit kader vanuit de gemeente een faciliterende rol is

gespeeld. Er is getracht de initiatiefnemer en de aangrenzende buren met elkaar in contact te brengen opdat zij overeenstemming konden bereiken en met elkaar afspraken konden maken over de plannen (o.a. het realiseren van een goede erfafscheiding). Wij hebben moeten constateren dat het niet gelukt is overeenstemming te bereiken. Het enkele feit dat hierover geen overeenstemming is bereikt betekent niet dat het bestemmingsplan daarom niet vastgesteld kan worden. Aangezien men niet tot overeenstemming is gekomen dient te worden besloten in hoeverre de zienswijze op dit punt gegrond moeten worden verklaard. Wij hebben daarbij overwogen dat door de initiatiefnemer is aangeboden een goede en groene afscherming tussen de percelen te maken. Wij hebben voorts begrepen dat over de wijze van deze groene afscherming inhoudelijk overeenstemming bestond maar dat het met name de keuze van het bedrijf is geweest die het bereiken van overeenstemming heeft verhinderd. Hoewel in onze visie het zo dient te zijn dat de afscheiding tussen percelen op een goede wijze en, indien mogelijk, naar ieders tevredenheid dient te worden geregeld is het per definitie niet zo dat mensen kunnen en mogen dicteren hoe gronden die bij een ander in eigendom zijn ingericht moeten worden. De initiatiefnemer was bereid vergaand aan de wensen van de buren tegemoet te komen. Ook heeft de initiatiefnemer aangegeven nog steeds bereid te zijn de groene erfafscheiding naar de buren op een goede wijze en in overleg aan te leggen. Het aanleggen van een erfafscheiding is niet een zaak die in het bestemmingsplan geregeld dient te worden. Wij attenderen u erop dat de wetgever juist zaken als erfafscheidingen en kleinere bebouwing vergunningvrij heeft gemaakt. Dit betekent dat beide partijen op hun grond vergunningvrij een erfafscheiding (b.v. schutting) tot 2 meter hoog mogen oprichten.

Verlies van privacy is slechts één van de vele wegingsfactoren ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening en geeft als zelfstandig argument geen rechten naar belanghebbenden. In dit geval is er onzes inziens geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van privacy.

Ad D. Het terrein bevat aan de noordzijde een historische boomwal. Deze boomwal heeft helaas door de stormen al de nodige schade opgelopen. Het aanleggen van de weg, het maken van doorgangen naar de kavels en het bouwverkeer en de bouwactiviteiten zullen de boomwal verder ernstig schaden. De boomwal zal al deze activiteiten niet kunnen weerstaan en grotendeels of zelfs geheel verdwijnen.

Reactie gemeente: Voor onze reactie op dit punt verwijzen wij naar het gestelde bij punt 4 in de Reactienota Inspraak en Overleg.

Ad E. De projectontwikkelaar (initiatiefnemer) is voornemens de prachtige groene zone aan de zuidzijde van het plan grotendeels of volledig te rooien.

Reactie gemeente: In het bestemmingsplan heeft de bestaande houtwal aan de noordzijde een toegesneden bestemming (bestemming "groen") verkregen. In het algemeen is het zo dat bestaande groenvoorzieningen in tuinen (in dit geval de achtertuinen) van percelen niet in het bestemmingsplan worden beschermd. De betreffende bomen zijn door ons college niet als waardevol aangemerkt. Er is geen enkel criterium op basis waarvan deze bomen als waardevol dienen te worden aangemerkt. Daarnaast is er vanuit de ruimtelijke ordening geen aanleiding om, gelet op dit argument, aan de betreffende tuinen een bestemming "groen" toe te kennen. Het toekennen van een bestemming "groen" voor een deel van de achtertuin is in principe mogelijk, maar niet wenselijk. Een dergelijke bestemming is niet handhaafbaar. Het toekennen van de bestemming "groen" zou ook niet het door de bezwaarden gewenste effect opleveren. Immers, vergunningvrij kunnen ook op gronden met

een bestemming “groen” bij recht b.v. erfafscheidingen worden gerealiseerd. Ook binnen de bestemming “wonen” kan een groenvoorziening worden aangelegd. Beide partijen hebben daarmee in principe de ruimte om in onderling overleg afspraken te maken. Voor de betreffende bomen is een omgevingsvergunning voor de activiteit kap aangevraagd en verleend. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk geworden. Wij verwijzen u voorts naar onze reactie in de Reactienota Inspraak en Overleg.

Ad F. Er wordt op gewezen dat de ontwikkelaar alle belang heeft bij het rooien van de bomen aan de zuidzijde. Hij wil eventuele kopers niet binden aan het opgestelde plan van de Natuurtuin. De ontwikkelaar wil uiteindelijk zijn afspraken niet nakomen.

Reactie gemeente: Het is juist dat de initiatiefnemer, als eigenaar van de gronden, belang heeft bij het kappen van de bomen. Door het kappen van de bomen worden de kavels leeg opgeleverd en wordt de verkoopbaarheid vergroot. Wij wijzen er nogmaals op dat de bomen in onze visie geen monumentale of karakteristieke elementen in het landschap zijn. Zoals hiervoor al is gesteld is dientengevolge de gevraagde omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen aan de zuidzijde afgegeven. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk geworden.

In onze faciliterende rol hebben wij kennis genomen van het feit dat de initiatiefnemer en de bezwaarden elkaar dicht waren genaderd om overeenstemming te bereiken met betrekking tot het realiseren van dit plan en dan met name de aanleg van een erfafscheiding met daarbij behorende groene zone. Hoewel wij graag hadden gezien dat beide partijen overeenstemming hadden bereikt, is dit niet het geval. Ook zonder die overeenstemming zijn wij bereid de vereiste medewerking te verlenen aan dit plan.

Ad G. Er mogen teveel en te grote huizen worden gebouwd op een te klein stuk grond. Gesteld wordt dat het beter zou zijn 2 grote kavels te situeren aan de Rijksstraatweg met diepe achtertuinen. Dit voorkomt een aantal problemen. Er hoeft dan geen weg te worden aangelegd en de historische boomwal hoeft dan niet te worden onderbroken.

Reactie gemeente: Zoals wij reeds in de Reactienota Inspraak en Overleg hebben aangegeven delen wij deze zienswijze niet. De bouwregels zijn gedegen afgewogen op basis van een stedenbouwkundig concept en omschreven in de toelichting. De toegestane bouwhoogte is niet overal op de percelen even hoog. De maximale nokhoogte van 12 meter is alleen van toepassing op het direct aan de Rijksstraatweg gelegen perceel. Op die plek zal een wat forsere kap met een maximale goothoogte van 6,5 meter, die overal langs dit gedeelte van de Rijksstraatweg is voorgeschreven, niet misstaan. De woonbestemming “Wonen – 2” in de beheersverordening stelt dat de maximale hoogte 10 meter mag zijn, wat voor bebouwing met 2 lagen en een kap een algemeen geaccepteerde norm is. In de regels is daarnaast wel een mogelijkheid tot het afwijken van de regel met een omgevingsvergunning opgenomen voor een verhoging van de maximale bouwhoogte tot 12 meter. Aan deze afwijkingsbevoegdheid is de voorwaarde verbonden dat de goothoogte wordt verlaagd met 2 meter waardoor een grotere kap ontstaat. Het gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid is alleen mogelijk als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden.

Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning waarbij gebruik wordt gemaakt van de voornoemde afwijkingsbevoegdheid kan bezwaar worden aangetekend.

Het bebouwingspercentage wijkt niet af van de omliggende woonbestemmingen in de vigerende beheersverordening "Glimmen" waar ook het percentage van 50% is opgenomen. De aangrenzende percelen van de bezwaarden hebben zelfs de mogelijkheid om 60% van hun bouwperceel te bebouwen.

De kleinste percelen hebben een oppervlakte van tenminste 600 m² per woning, hetgeen zeker niet als te klein voor de betreffende bebouwing mag worden gezien. Er zijn geen stedenbouwkundige of andere redenen om voor dit plan een uitzondering te maken ten aanzien van de bouwregels.

Ad H. De hoofdgebouwen mogen te dicht op de perceelsgrens aan de achterzijde worden gebouwd. Wellicht is een verplichting tot het plaatsen van langskappen op de percelen een maatregel die tegemoet komt aan de waarborging van de privacy van de bezwaarden; bovendien is dit gunstig ten behoeve van zonne-energiebevorderende maatregelen.

Reactie gemeente: In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen om ervoor te zorgen dat de hoofdgebouwen (woningen) niet te dicht op de perceelsgrens aan de achterzijde kunnen worden gebouwd. De afstand van minimaal 10 meter tussen het bouwvlak en de perceelsgrens aan de achterzijde is acceptabel. Het opleggen van verdere maatregelen met het oog op een goede ruimtelijke ordening, zoals de nokrichtingen, wordt in dit plan door ons niet voorgestaan.

Ad I. De nieuwe insteekweg die de nieuwe woningen ontsluit ligt te dicht bij de toegang tot de Nieuwe Schoolweg. Dit zou verkeerstechnisch een gevaarlijke situatie kunnen opleveren.

Reactie gemeente: Er bestaat geen aanleiding voor de vrees dat de nieuwe insteekweg verkeerstechnisch een gevaarlijke situatie kan opleveren. De rijbaan is bedoeld voor de ontsluiting van slechts 5 of 6 woningen. De minimale breedte voor een erftoegangsweg met een rijbaan voor gemengd verkeer zonder parkeren is 4.80 meter. In het plan is een rijbaanbreedte van 5 meter opgenomen. Deze voldoet daarmee aan de norm. De weg wordt haaks aangesloten op de Rijksstraatweg. De afstand tot de Nieuwe Schoolweg bedraagt overigens bijna 100 meter, hetgeen vanuit verkeerstechnisch perspectief geen enkel probleem oplevert.

Ad J. Door de bezwaarden wordt gesteld dat de communicatie met de initiatiefnemer uiterst moeizaam (intimiderend) is verlopen. Aangegeven wordt dat hij zich niet aan zijn afspraken houdt. Voorts vraagt men de toezegging die is gedaan namens de gemeente gestand te doen en de groenzone met een breedte van 2 meter in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente: Wij hebben begrepen dat de bezwaarden de wijze van communiceren door de initiatiefnemer als moeizaam en intimiderend hebben ervaren. Aan de andere zijde geeft de initiatiefnemer aan dat de wijze van communicatie door de bezwaarden als onredelijk en niet constructief is ervaren. Wij kunnen en willen niet treden in de communicatie tussen partijen onderling. Dit is en blijft een zaak van beide partijen. Wat daar ook van zij, dergelijke gevoelens kunnen en mogen uiteindelijk geen onderdeel uitmaken van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Er is namens de gemeente geen toezegging gedaan inzake het opnemen van een bestemming "groen" in het bestemmingsplan. In het kader van het faciliterend optreden is

wel namens de gemeente aangegeven dat het opnemen van een groenzone met de initiatiefnemer zou worden besproken. Dit is ook verwoord aan de initiatiefnemer. De huidige bestemming "wonen" biedt overigens de mogelijkheid om een groenstrook/groene erfafscheiding te realiseren. In dit kader hebben vervolgens ook de gesprekken tussen de initiatiefnemer en de bezwaarden plaatsgevonden.

Conclusie.

Gelet op het vorenstaande bestaat er geen aanleiding de ingenomen standpunten zoals verwoord in de Reactienota Inspraak en Overleg te herzien en de zienswijze gegrond te verklaren. Dit betekent dat wij u voorstellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voor de volledigheid van onze reactie verwijzen wij naar de Reactienota Inspraak en Overleg die als een integraal onderdeel van deze Reactienota moet worden beschouwd.
