



Nota van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Honingvlanden 10, Dwingeloo” (zaaknummer 2023-021642)

Inleiding

Vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Honingvlanden 10, Dwingeloo” met planidentificatie NL.IMRO.1701.509PHHoningvlanden10-0001 ter inzage gelegen.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een tuincentrum in woningbouw ten behoeve van de realisatie van vijf woningen.

In de genoemde periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Er zijn binnen de termijn vier zienswijzen ingediend. Alle vier indieners zijn ontvankelijk.

In de volgende paragraaf worden de zienswijzen samengevat, deze worden daarna beantwoord en afsluitend is er een conclusie waarin aangegeven wordt of de zienswijzen aanleiding geven om het plan aan te passen. De persoonsgegevens zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten.

De nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van de besluitvorming voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze Provincie Drenthe

De provincie Drenthe vraagt in de zienswijze aandacht voor een tweetal zaken:

1. Het plan is niet aan te merken als een bijzonder woonmilieu in de zin van artikel 2.17 lid 3 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV). Het plan zou moeten worden gemotiveerd vanuit de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in artikel 2.16 van de POV.
2. Het aantal woningen is in de planregels niet begrensd, omdat de regels toestaan dat een ‘woonhuis’ uit meerdere zelfstandige ‘woningen’ mag bestaan.

Reactie t.a.v. de motivering van artikel 2.17 POV i.p.v. 2.16 POV.

In de toelichting is een nieuw hoofdstuk toegevoegd, hoofdstuk 4.3.3. waarin het plan wordt getoetst aan de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in artikel 2.16 van de POV. De conclusie in dat hoofdstuk is dat het plan geheel voldoet aan de ruimte-voor-ruimte regeling.

Reactie t.a.v. de begrippen ‘woonhuis’ en ‘woning’.

In de regels is het begrip 1.40 ‘woonhuis’ gewijzigd. De zinsnede ... dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat... is uit het begrip verwijderd. Hierdoor luidt het begrip 1.40 ‘woonhuis’ in het vastgestelde bestemmingsplan als volgt: ‘een gebouw dat één woning omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.’

Het begrip 1.39 woning is gedefinieerd als ‘een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden’.

Hiermee is geborgd dat per bouwvlak maximaal één woning gebouwd mag worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze omwonende 1

Indiener vraagt in de zienswijze aandacht voor een drietal zaken:

1. Het agrarisch bedrijf op het adres Honingvlaken 8 wordt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.
2. Het plan laat nieuwe woningen toe binnen 250 meter van agrarische percelen. Vanwege het gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting moet er een minimale afstand van 250 meter worden aangehouden tussen de nieuwe woningen en de agrarische percelen.
3. Het plan voldoet niet aan de ruimte-voor-ruimte regeling, omdat er niet voldoende wordt gesloopt om vier nieuwe woningen mogelijk te maken.

Reactie t.a.v. het agrarisch bedrijf op het adres Honingvlaken 8 wordt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperk.

Tussen de grenzen van de bouwvlakken ‘wonen – wonen in groen’ en het agrarisch bedrijf op Honingvlaken 8 is in het bestemmingsplan sprake van een afstand van meer dan 100 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan het gestelde in de Wet geurhinder een veehouderij, aangezien de minimaal te respecteren afstand 50 meter bedraagt tussen agrarische bedrijven en woningen buiten de bebouwde kom. Ook wordt voldaan aan de vereiste afstand van 100 meter zoals opgenomen in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. Het bestemmingsplan leidt er niet toe dat het agrarisch bedrijf op het adres Honingvlaken 8 in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.

Reactie t.a.v. er wordt geen afstand van 250 meter in acht genomen ten opzichte van de agrarische percelen.

Het is vaste rechtspraak dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies (zoals woningen) en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, moet worden aangehouden bij bestemmingsplannen. Niet 250 meter, zoals genoemd in de zienswijze.

Initiatiefnemer heeft het plan zodanig aangepast dat de situering van de bestemmingsvlakken en de bouwvlakken van ‘wonen – wonen in groen’ op de verbeelding zijn gewijzigd, zodat in het vastgestelde

plan sprake is van een afstand van minimaal 50 meter tussen de plangrens (dat is de grens van de agrarische gronden) en de bouwvlakken. Met deze wijziging voldoet het vastgestelde bestemmingsplan aan de vuistregel van 50 meter.

Reactie t.a.v. het plan voldoet niet aan de ruimte-voor-ruimte-regeling.

In de toelichting is een nieuw hoofdstuk toegevoegd, hoofdstuk 4.3.3. waarin het plan wordt getoetst aan de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in artikel 2.16 van de POV. De conclusie in dat hoofdstuk is dat het plan geheel voldoet aan de ruimte-voor-ruimte regeling.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze omwonende 2

Indiener vraagt in de zienswijze aandacht voor een zestal zaken:

1. Het beeld dat tuincentra het financieel moeilijk hebben, wordt niet gedeeld.
2. Het plan voldoet niet aan het woningbouwbeleid van de provincie Drenthe, zoals verwoord in de POV.
3. Er is in de gemeente Westerveld geen behoefte aan deze woningen in het hogere segment.
4. Er is geen sprake van een goede landschappelijke inpassing.
5. Er zijn zorgen over de aanwezigheid van mogelijk verontreinigingen in de grond.
6. De positionering van de woningen in het plan leidt tot aantasting van de privacy.

Reactie t.a.v. het beeld dat tuincentra het financieel moeilijk hebben.

Initiatiefnemer heeft in de voorbereiding van deze bestemmingsplanprocedure in voldoende mate onderbouwd dat kleinere tuincentra in de regio voor grote uitdagingen staat op het gebied van een rendabele exploitatie. Initiatiefnemer wordt in dit standpunt ondersteund door een schrijven van de Branchevereniging VHG en van Tuinbranche Nederland.

Reactie t.a.v. het niet voldoen aan het woningbouwbeleid van de provincie Drenthe, zoals verwoord in de POV.

In de toelichting is een nieuw hoofdstuk toegevoegd, hoofdstuk 4.3.3. waarin het plan wordt getoetst aan de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in artikel 2.16 van de POV. De conclusie in dat hoofdstuk is dat het plan geheel voldoet aan de ruimte-voor-ruimte regeling.

Reactie t.a.v. het ontbreken van een behoefte aan deze woningen.

De toets aan artikel 2.16 van de POV vraagt ook een toets aan het gemeentelijk woonbeleid. De toets aan het gemeentelijk woonbeleid is beschreven in hoofdstuk 4.4.3. van de toelichting. Hierin is beschreven dat dit woningbouwplan voorziet in een behoefte.

Reactie t.a.v. het ontbreken van een goede landschappelijke inpassing.

Bij het bestemmingsplan is een Beeldkwaliteitsplan gevoegd. Naast beeldrichtlijnen voor de nieuwe bebouwing voorziet het Beeldkwaliteitsplan ook een goede landschappelijke inpassing. Het Beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld. Juridisch is de borging van het Beeldkwaliteitsplan in het vastgestelde bestemmingsplan aangescherpt door het Beeldkwaliteitsplan te benoemen in de planregels in artikel 4.1.a.

Reactie t.a.v. de zorgen over de aanwezigheid van mogelijk verontreinigingen in de grond.

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn beschreven in hoofdstuk 5.6 van de toelichting. Het aanvullend bodemonderzoek heeft de saneringsopgave concreet afgeperkt, zodat een gericht plan van aanpak voor de bodemsanering opgesteld kan worden. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, waardoor het aannemelijk is dat de sanering uitvoerbaar is.

Reactie t.a.v. de aantasting van de privacy door de positionering van de woningen in het plan.

Om te voldoen aan de vuistregel van 50 meter tussen agrarische percelen en de nieuwe woningen is de positionering van de woningen in het plangebied gewijzigd. De in de zienswijze specifiek benoemde

meest oostelijke nieuwe woning is verschoven naar een positie achter de bestaande bedrijfswoning. Deze is daarmee grotendeels verdwenen uit de zichtlijn van de indiener.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze omwonende 3

Indiener vraagt in de zienswijze aandacht voor een zestal zaken:

1. Nu het tuincentrum wordt opgeheven zou de grond weer agrarisch moeten worden in plaats van een woonlocatie.
2. Het plangebied is te nat en ligt te laag voor woningbouw.
3. Het afvoeren van rioolwater zal problematisch worden.
4. Het plan leidt tot beperkingen voor het agrarisch gebruik op de omliggende percelen.
5. Het plan leidt tot een precedent op woningbouw in het beekdal.
6. De compensatiewoningen zouden beter op een andere plek gebouwd kunnen worden. Daar kan hoog en droog worden gebouwd, en zijn andere typen woningen mogelijk.

Reactie t.a.v. geen woningbouw op deze locatie, maar agrarisch grondgebruik.

Het perceel wordt al een lange tijd niet meer agrarisch gebruikt. Het perceel heeft een detailhandelsbestemming met de mogelijkheid om gebouwen te bouwen. Via de ruimte-voor-ruimte regeling wordt op het perceel een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt door de ontwikkeling van nieuwe woningen in het groen. Zoals in hoofdstuk 4 van de toelichting wordt gemotiveerd, past deze ontwikkeling in het gevoerde beleid, en is met deze ontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie t.a.v. het plangebied is te nat.

In hoofdstuk 5.7. van de toelichting is beschreven hoe dit plan zich verhoudt tot het thema water. In het plangebied wordt extra waterbergingscapaciteit gerealiseerd conform de normen van het Waterschap, waardoor wateroverlast wordt voorkomen. Om te borgen dat geen wateroverlast zal optreden in de woningen, is in de planregels (artikel 6.2.1) een minimale hoogte van het vloerpeil voorgeschreven.

Reactie t.a.v. de rioolwaterafvoer.

De gemeente is eigenaar van het rioolstelsel en heeft als zodanig de zorg voor het riool. Uit onderzoek van de gemeente blijkt dat het rioolstelsel voldoende robuust is om de nieuwe situatie te faciliteren.

Reactie t.a.v. het plan leidt tot beperkingen voor het agrarisch gebruik op de omliggende percelen.

Het is vaste rechtspraak dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies (zoals woningen) en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, moet worden aangehouden bij bestemmingsplannen. Niet 250 meter, zoals genoemd in de zienswijze.

Initiatiefnemer heeft het plan zodanig aangepast dat de situering van de bestemmingsvlakken en de bouwvlakken van ‘wonen – wonen in groen’ op de verbeelding zijn gewijzigd, zodat in het vastgestelde plan sprake is van een afstand van minimaal 50 meter tussen de plangrens (dat is de grens van de agrarische gronden) en de bouwvlakken. Met deze wijziging voldoet het vastgestelde bestemmingsplan aan de vuistregel van 50 meter. Hierdoor leidt het plan niet tot beperkingen voor het agrarisch gebruik van de omliggende gronden.

Reactie t.a.v. het precedent op woningbouw in het beekdal.

In de toelichting is een nieuw hoofdstuk toegevoegd, hoofdstuk 4.3.3. waarin het plan wordt getoetst aan de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in artikel 2.16 van de POV. Onder punt 3.e. is beschreven dat de ruimte-voor-ruimte regeling mag worden gebruikt in beekdalen wanneer de oorspronkelijke bebouwing ook in het beekdal stond. Van die omstandigheid is in dit geval sprake.

Reactie t.a.v. het plan op een alternatieve locatie realiseren.

Dit bestemmingsplan beschrijft waarom de beschreven woonontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is in het plangebied. Dit wordt onderbouwd vanuit beleid in hoofdstuk 4 van de toelichting en vanuit diverse milieu- en omgevingsthema's in hoofdstuk 5 van de toelichting. De conclusie in deze hoofdstukken is dat met de beoogde woonontwikkeling in het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Andere locaties vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.

Voorstel tot aanpassingen

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast waarbij wordt opgemerkt dat de toelichting dient als onderbouwing van hetgeen het uitwerkingsplan mogelijk maakt en niet juridisch bindend is. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend.

Toelichting

Hoofdstuk 4.3.2.: aanvullingen betreffende robuust landbouw systeem

Hoofdstuk 4.3.3.: aanvullingen betreffende provinciaal beleid (ruimte voor ruimte).

Hoofdstuk 5.4.: aanvullingen betreffende akoestisch onderzoek en gewijzigde planopzet.

Hoofdstuk 5.6.: aanvullingen n.a.v. aanvullend bodemonderzoek.

Regels

Artikel 1.40: aanpassen begrip 'woonhuis'.

Artikel 4.1: toevoegen verwijzing naar Beeldkwaliteitsplan.

Artikel 6.2.1: toevoegen voorwaardelijke verplichting naar Beeldkwaliteitsplan.

Artikel 6.2.1: toevoegen minimale hoogte vloerpeil.

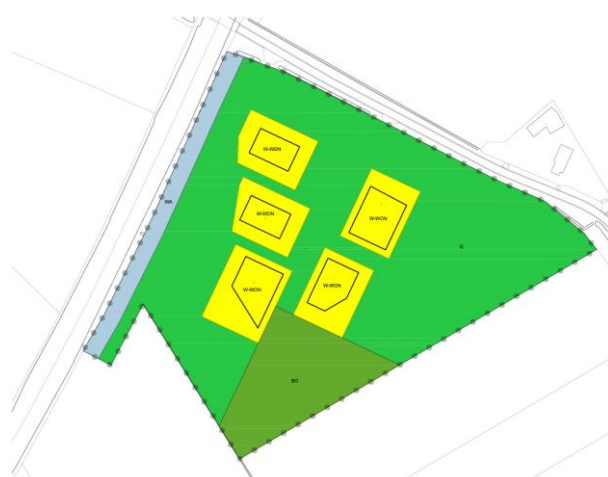
Artikel 6.2.2: toevoegen voorwaardelijke verplichting naar Beeldkwaliteitsplan.

Verbeelding

Was in ontwerp



Wordt na vaststelling



Diever, november 2024