

Nota zienswijzen bestemmingsplan Elim, deelplan uitbreiding woningbouw'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Elim, deelplan uitbreiding woningbouw' heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Daarnaast kon het plan worden ingezien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Tijdens de terinzageperiode is één zienswijze ingediend. Hieronder is puntsgewijs een samenvatting gegeven van de zienswijze. In de opvolgende tekst is hierop gereageerd en is aangegeven of op basis van de ingediende zienswijze (een onderdeel van) het bestemmingsplan is gewijzigd.

Zienswijze 1 Bewoner Het Hoosvat

1.1 Verlies van uitzicht/ woongenot

Indiener geeft aan dat zij deze locatie bewust hebben gekozen vanwege het landelijk perceel achter hun kavel. De tuin van indiener heeft nu een vrije ligging met uitzicht over de landerijen. Indien er woningen achter hun huis gebouwd zullen worden dan zal dit hun woongenot ernstig aantasten.

Reactie gemeente

Voor indieners van de zienswijze zal inderdaad het huidige uitzicht wijzigen. Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. Reeds meermalen heeft de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Ook wanneer deze dus een ander uitzicht tot gevolg hebben. In het geval van voorliggend bouwplan is afgewogen dat de behoefte aan woningen een groter algemeen belang treft dan genoemd uitzicht.

1.2 Verlies van privacy

Indiener geeft aan dat ook hun privacy ernstig aangetast zal worden. Zij zullen het vrije wonen aan de achterzijde kwijtraken.

Reactie gemeente

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd in redelijke mate rekening gehouden met de privacy van zowel de aanwezige bewoners als ook de nieuwe bewoners. Hierbij worden onderlinge afstanden vastgelegd (bouwblokken) maar ook de bouwhoogte van constructies en bouwwerken. De afstand tussen de gevel van de woning van indiener enerzijds en de gevel van de dichtstbij geprojecteerde woning anderzijds is ongeveer 38 meter. De betreffende nieuwe woning is schuin tegenover de achterzijde van de woning van indiener gepositioneerd. Achter de woning van indiener is in het nieuwe plan een groenbestemming gelegen. Rechtstreekse inblik op het perceel van indiener is gezien de afstand en ligging daarmee vrijwel uitgesloten.

Ten aanzien van het vrije uitzicht verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.1

1.3 Toename hinder

De realisatie van het aantal geplande woningen zal een forse toename van hinder door lawaai, verkeer en andere bewegingen veroorzaken. Daarnaast zal door de hoogte en vorm van de te bouwen woningen verlies van zonlicht en schaduwvorming optreden.

Reactie gemeente

Met de bouw van circa 60 woningen zal er een toename zijn van het aantal verkeersbewegingen. Het plangebied zal op twee plekken ontsloten worden waarmee het

totaal aan verkeersbewegingen gespreid zal zijn. De wegen waarover het plangebied zal worden ontsloten kunnen een toename in verkeer aan. Er zal bij de inrichting van de ontsluitingen rekening worden gehouden met de veiligheid.

Met betrekking tot hinder door lawaai merken wij op dat de nieuwe ontwikkeling alleen de functie wonen omvat. Dat is eenzelfde omgeving met functies als de aangrenzende percelen en straat waar indiener aan woont. Met het plan verdwijnt ook de sportfunctie die nu ligt op een gedeelte van de percelen. Ten aanzien van het aspect geluid zal daarmee de situatie ten aanzien de aangrenzende woningen mogelijk zelfs verbeteren. Het plan maakt verder geen detailhandel, horeca of bedrijfsfuncties mogelijk.

Zoals in de reactie onder zienswijze 1.2 is aangegeven ligt de woning van indiener op ongeveer 38 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning in het nieuwe plan. De maximale bouwhoogte ter plaatste is 10 meter. Schaduwwerking en/of verminderde zoninval zal gezien de genoemde ligging, afstand en hoogte minimaal zijn.

1.4 Wijzigen van bestemmingsplan

Indiener geeft aan dat er nooit sprake van is geweest dat er op deze locatie gebouwd zou worden. De grond naast en achter hun woning had en heeft nog steeds een bestemming Recreatie/Sport. Er worden nu agrarische activiteiten uitgevoerd.

Reactie gemeente

Zoals in de reactie op zienswijze 1.1 ook al gesteld kan in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en afweging van belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

Met het voorliggende plan wordt uitvoering gegeven aan de woonopgave van de gemeente Hoogeveen zoals ook verwoord in paragraaf 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan (en in de reactie op zienswijze 1.7). Binnen de bebouwde kom van Elim zijn nu en in de nabije toekomst geen locaties beschikbaar waar grotere aantallen woningen kunnen worden gerealiseerd. Tegelijkertijd is in 2019 een kunstgrasveld voor de voetbalvereniging S.C. Elim aangelegd. Hierdoor is overcapaciteit op het complex ontstaan. De voorliggende locatie is zodoende in beeld gekomen als woningbouwlocatie.

1.5 Externe veiligheid

Indiener geeft aan dat de aanwezigheid van de hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie voor hen een reden leek dat er geen bebouwing toegestaan zou zijn. Dat nu direct in de buurt hiervan het nieuwe plangebied voor woningbouw komt, baart hun grote zorgen.

Reactie gemeente

Het klopt dat er ten zuiden van het plangebied een hogedruk aardgasleiding ligt. Deze ligt echter niet in het plangebied maar op een afstand van ongeveer 90 meter van de dichtstbijzijnde geprojecteerde woningen. Deze liggen daarmee buiten de belemmeringsstrook en eveneens buiten de 100% letaliteitszone. Wel liggen twee woningen binnen de invloedssfeer van de gasleiding. Daarom is voor het plan het groepsrisico verantwoord. In paragraaf 5.9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is hierop ingegaan. Het berekende groepsrisico neemt vanwege het plan niet toe, in verband met de ligging ervan buiten de 100% letaliteitszone. De hoogte van het groepsrisico is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde, waardoor volstaan kan worden met een beperkte verantwoording groepsrisico. Dit houdt in dat in de verantwoording alleen in hoeft te worden gegaan op de zelfredzaamheid en de hulpverlening.

De veiligheidsregio Drenthe heeft aangegeven dat zij ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid geen aanvullende maatregelen kunnen bedenken die één van beide zou kunnen verbeteren. Dat maakt dat de ligging van de gasleiding geen belemmering vormt voor het woningbouwplan.

1.6 planschade

Indiener geeft aan in verband met de waardevermindering van hun woning zeker een planschadeverzoek in te dienen. Deze schade was door hun niet te voorzien.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan dan wel van een omgevingsvergunning die afwijkt van het onderliggende bestemmingsplan, een verzoek om planschade worden ingediend bij het college van Burgemeester en wethouders. Indieneren hebben deze mogelijkheid ook. Indien indieneren van mening zijn hiervoor in aanmerking te komen kunnen zij hiervoor een verzoek indienen.

1.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

Aanvullend hierop wordt als zienswijze naar voren gebracht dat een deel van het plan wordt voorzien op agrarische grond, namelijk het meest zuidelijke perceel (perceel 3630). De meer noordelijke percelen hebben tevens een sportbestemming. Vanwege de agrarische bestemming geldt het meest zuidelijke perceel niet als stedelijk gebied. In de onderbouwing gaat de gemeente daar wel vanuit. De ladder voor duurzame verstedelijking schrijft voor uitbreiding in agrarisch gebied een zware motivering voor. De motivering die de gemeente geeft is ten aanzien van de agrarische grond niet toereikend, namelijk te algemeen en niet afwijkend van de noordelijke, reeds stedelijke percelen. De gemeente verwijst weliswaar naar een woningbouwopgave. Die opgave heeft nagenoeg iedere gemeente. Zou de woningbouwopgave overtuigend zijn, dan wordt de ladder voor duurzame verstedelijking nutteloos.

Reactie gemeente

In paragraaf 3.4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan wordt met verwijzing naar de Woon(zorg)visie 2023-2026 de woonopgave voor de gemeente Hogeveen toegelicht. Het klopt dat hier niet in detail op Elim wordt in gegaan. Wel wordt in de woonzorgvisie zelf de woonopgave voor de kernen Hollandscheveld, Pesse, Noordscheschut, Elim en Nieuwlande gezamenlijk gegeven. Dat zijn 350-400 woningen voor de periode tot aan 2030. Deze getallen komen voort uit het Woningmarkt onderzoek Noord West – Midden-Drenthe 2021 en oplegger Zuid West Drenthe 2022. Uit het onderzoek valt duidelijk op te maken dat er op dit moment een grote woonbehoefte ligt in de hele gemeente Hogeveen.

De genoemde getallen zijn de woningbehoefte. De gemeente houdt daar echter enige flexibiliteit in omdat de praktijk soms anders kan uitpakken. Door bijvoorbeeld een verandering van de woonvraag kunnen plannen uitgesteld worden of niet doorgaan. De gemeente stuurt daarom op een plancapaciteit van 130%. Omdat er ook verhuisbewegingen tussen verschillende dorpen in de gemeente zijn en een deel van de vraag een regionale woningbehoefte is, zijn de aantallen tussen de dorpen tot op bepaalde hoogte uitwisselbaar. De behoefte is daarom niet specifiek tot op dorpsniveau uit te rekenen.

Gezien de aantoonbare totale opgave zullen de grotere dorpen, waaronder dus ook Elim, hier een evenredig deel van moeten invullen. Verdeeld over de vijf dorpen is dat globaal 65 à 85 woningen per dorp tot 2030. Rekening houdend met een plancapaciteit van 130% zijn dit circa 85 tot 110 woningen per dorp. De mogelijkheden om te voorzien in de regionale woonvraag, de omvang van het dorp en de mogelijkheden wat betreft planlocaties wegen mee in de uiteindelijke verdeling van aantallen tussen de dorpen. Elim is het op twee na grootste dorp van de vijf genoemde dorpen, er kan hier invulling gegeven worden aan de woonbehoefte vanuit het dorp zelf en er is een goede mogelijkheid qua planlocatie. Waardoor relatief meer woningen in Elim kunnen landen ten opzichte van een aantal van de andere genoemde dorpen. Met de realisatie van 60 woningen in voorliggend plan wordt invulling gegeven aan een deel van de woonopgave zoals verwoord in de woonzorgvisie 2023-2026.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: het bestaande stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Ook onbebouwd gebied kan onderdeel zijn van het bestaand stedelijk gebied. Het noordelijke deel van plangebied ligt binnen de bebouwde kom van het dorp Elim en wordt omgeven door stedelijke functies zoals (woon)bebouwing en doorgaande wegen. Dit deel valt ook binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat door de provincie is aangegeven. Dit deel van het gebied is in de huidige situatie verhard en of in gebruik als sportveld. Door indiener wordt opgemerkt dat het meest zuidelijk gedeelte echter geen stedelijk gebied betreft, dit is juist. Hoewel deze tegen het stedelijk gebied aan ligt heeft het nog de agrarische bestemming.

Volledigheidshalve wordt daarom onderbouwd waarom de ontwikkeling niet plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied voor wat betreft het gedeelte van het plangebied dat nu een agrarische bestemming heeft en onbebouwd is. Er zijn binnen de kern Elim momenteel geen nieuwe woningbouwplannen in ontwikkeling. Aan de zuidwestzijde van het dorp is de laatst ontwikkelde nieuwbouwlocatie gelegen, het plan Elim deelplan Zuidwest 3e fase. Dit plan is nagenoeg volgebouwd. Binnen de kern zijn er, gezien de omvang van de beoogde woningbouwontwikkeling en het benodigde ruimtebeslag, fysiek geen (andere) gronden beschikbaar (al dan niet na transformatie) waar de benodigde woningbouwontwikkeling ook zou kunnen plaatsvinden. Woningbouw kan daarom niet alleen plaatsvinden binnen de bebouwde kom van Elim. De locatie van de sportvelden leent zich uitermate goed voor woningbouw. Met invulling van het plangebied als woningbouwlocatie is er grotendeels sprake van herinrichting. Met de toevoeging van het zuidelijk gelegen gebied wordt bijgedragen aan de woningbouwbehoefte en wordt de ruimte benut om het plan goed af te ronden. Deze locatie aansluitend aan de herontwikkelingslocatie heeft vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik de voorkeur boven een uitbreiding aan een andere zijde van het dorp. Omdat het plan gedeeltelijk buiten het bestaand stedelijk gebied is gelegen is de Provincie al in een vroeg stadium betrokken. De provincie heeft aangegeven dat voor dit deelgebied en de verdere planontwikkeling het behouden van het onderscheid tussen de verschillende ontginningsblokken richtinggevend is. Het plangebied is zo ontworpen dat de begrenzing van de blokken herkenbaar wordt gehouden. Dit door de blokkenstructuur te volgen, bestaand groen langs de blokkenstructuur zoveel mogelijk te behouden en aan te vullen waar nodig. Richting het landschap aan de westkant is de begrenzing van het plangebied ingekleed met een groene zone om een zachte omschakeling te bewerkstelligen. Het op deze wijze betrekken van de agrarische gronden in het plangebied en herontwikkeling tot woongebied is vanuit optimaal ruimtegebruik van gronden als passend te beschouwen. Geconcludeerd wordt dat de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met bovenstaande.