Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Grasweg 17 Anna Paulowna en Havenstraat nabij 72 Zijdewind

1 Aanleiding

Voor het perceel Grasweg 17 in Anna Paulowna en Havenstraat nabij 72 in Zijdewind is een bestemmingsplanprocedure gestart om respectievelijk 3 woningen en 1 woning te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 oktober tot en met 24 november 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen door 6 personen ingediend.

2 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat in deze zienswijzennota. In de nota zijn alle indieners van zienswijzen met het unieke postregistratienummer opgenomen. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van commentaar voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Zienswijze

Hieronder hebben wij de binnengekomen zienswijzen per punt cursief weergegeven. Na ieder punt geven wij ons antwoord daarop.

1. Indieners Zienswijze 2004704354-1187			
	Reactie	**Beantwoording**	**Conclusie**
a.	Belanghebbenden die wonen aan de Havenstraat in Zijdewind zijn niet op de hoogte gesteld van de ontwikkeling van het plan.	Het is aan de initiatiefnemer om omwonenden op de hoogte te stellen van de ontwikkeling op het betreffende perceel. Een indiener is eerder geïnformeerd over het plan. Een andere indiener is niet geïnformeerd omdat deze niet is beschouwd als direct omwonende. Wel heeft de informatievoorziening over de bestemmingsplanherziening volgens de daartoe voorgeschreven wettelijk geregelde bestemmingsplan procedure plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage heeft gelegen en iedereen is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er is geen verplichting van het	Geen aanpassing

		gemeentebestuur om eventuele belanghebbenden persoonlijk in kennis te stellen van het ontwerpplan. Degenen die een zienswijze hebben ingediend zullen van de beantwoording op de hoogte gebracht worden. Tevens worden zij tijdig op de hoogte gesteld van de behandeling in de gemeenteraad.	
b.	Het perceel heeft de bestemming ‘agrarisch’. Wijziging van de bestemming voor een woonbestemming heeft tot gevolg dat het vrije uitzicht verminderd.	Weliswaar is niet uitgesloten dat de aanbouw tot enige afname van zijdelings uitzicht bij de woningen van de indieners zal leiden, maar dat dit niet tot een onaanvaardbare woonsituatie zal leiden. Te meer omdat de afstand tussen de woningen van de indieners en de geprojecteerde woning respectievelijk meer dan 40 meter en meer dan 80 meter bedraagt en er geen sprake is van beperking van rechtstreeks uitzicht. Het rechtstreekse zicht vanuit de woningen wordt niet doorbroken. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht.	Geen aanpassing
c.	De indieners willen voorkomen dat in de toekomst meer woningbouw wordt gerealiseerd.	Vooralsnog is geen sprake van andere woningbouwplannen aan het lint in de Havenstraat.	Geen aanpassing
d.	De indieners wijzen op waardedaling van hun woning door vermindering van het vrije uitzicht.	Zoals onder b. is aangegeven is geen sprake van een afname van het rechtstreeks vrije uitzicht. Gelet op het behoud van de structuur van de bestaande lintbebouwing, het ontbreken van massaliteit en het behoud van de beeldkwaliteit valt niet in te zien dat door het bouwen van een woning waardedaling zal plaatsvinden van de woningen van de indieners. De indieners maken deze waardedaling niet aannemelijk. Indien door een planologische wijziging schade ontstaat kan vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek om planschade worden ingediend. Dit is een aparte procedure. De omvang van eventueel geleden planschade wordt niet bij de huidige procedure betrokken.	Geen aanpassing

e.	Een eerder verzoek voor de realisatie van vier bouwkavels is door de gemeente afgewezen omdat het in strijd zou zijn met provinciale regelgeving. Nu wordt er van deze afwijzing afgeweken.	Een plan voor het bouwen van 4 woningen op gronden met een agrarische bestemming is in strijd met artikel 5c van de Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV), thans geldt artikel 6.10 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV). Het bouwen van 4 woningen is ook op grond van de POV niet toegestaan op gronden met een agrarische bestemming. Een uitzondering was mogelijk op basis van artikel 16 van de PRV. Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als hiermee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan voor het realiseren van 3 nieuwe woningen op het perceel Grasweg 17 en 1 woning op het perceel Havenstraat 17 voldoet aan de eis van het slopen van storende agrarische bebouwing en ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 6.54 POV. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit is gewaarborgd met het beeldkwaliteitsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat het plan voldoet aan de kwaliteitseisen. Het onafhankelijk adviesteam ruimtelijke kwaliteit heeft hierover geadviseerd.	Geen aanpassing
f.	Het ontwerpbestemmingsplan ziet op wijziging van de bestemming op twee verschillende locaties die niets met elkaar te maken hebben. Er is voldoende ruimte op het perceel Grasweg 17 om een woning te realiseren zonder dat dit afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.	Op grond van artikel 5 lid 2 van de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte kan een bestemmingsplan voorzien in compensatiewoningen op een andere locatie dan genoemd in het eerste lid, voor zover deze compensatiewoningen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied en op de saneringslocatie niet mogelijk kunnen worden gemaakt. De woning aan de Havenstraat wordt aansluitend aan een bestaand stedelijk gebied aan het lint gebouwd. Op de saneringslocatie aan de Grasweg 17 was het niet mogelijk om met behoud van ruimtelijke kwaliteit naast de twee bestaande woningen 4 nieuwe woningen te	Geen aanpassing

		realiseren omdat op de hoek van het perceel een PEN huisje staat. Dit PEN-huisje geeft beperkingen voor dit perceel, omdat er een afstand rondom het huisje moet worden vrijgehouden. Een verkaveling met drie woningen is dus maximaal mogelijk.	
g.	In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een berekening voor toepassing van de ruimte voor ruimteregeling.	De verkoopwaarde van het aantal compensatiewoningen vermeerderd met 5% van deze waarde overschrijdt de kosten van de waarde van de te slopen gebouwen en kassen op de locatie Grasweg niet. Een berekening van kosten en baten is uitgevoerd. De marktwaarde van de 4 woningen die kunnen worden gerealiseerd is lager dan de waarde van de gesloopte gebouwen en kassen. De provincie heeft de financiële onderbouwing goedgekeurd.	Geen aanpassing
h.	De ruimtelijke kwaliteit wordt door de realisatie van een woning op het perceel Havenstraat nabij 72 aangetast.	Door een afstand van minimaal 10 m tussen de in het plan voorziene vrijstaande woning en de woning aan de Havenstraat 72 wordt voldoende lucht en vrije ruimte tussen de woningen geborgd waardoor de openheid richting het achterliggende landschap behouden blijft. De maximale footprint sluit aan bij de woningen in de directe omgeving en het maximaal aantal woningen ten opzichte van de totale toegestane bebouwing neemt niet significant toe. Het bouwvlak is zo gesitueerd dat de nieuwe woning aansluit bij de rooilijn van de naastgelegen woning. De hoogte is maximaal 9 meter en het volume van maximaal 120m² is overeenkomstig de bestaande bebouwing in de omgeving.	Geen aanpassing
i.	De realisatie van een woning is in strijd met de omgevingsvisie omdat een leefbare omgeving waarin natuurlijke waarden behouden worden niet wordt gewaarborgd.	In het beeldkwaliteitsplan is beargumenteerd dat: het plan de ruimtelijke kwaliteit niet schaadt; de biodiversiteit erfbeplanting behouden blijft; het plan past binnen het ritme van woningen die reeds aanwezig zijn in het lint van Zijdewind; en de watergangen behouden blijven. In de planregels wordt een regel opgenomen waarbij het Beeldkwaliteitsplan 'Ruimte voor ruimte Grasweg 17, Anna Paulowna en Havenstraat' en de daarin opgenomen normen mede als	Aanpassing. Toevoeging van planregel waarbij het beeldkwaliteitsplan mede als toetsingskader van een bouwvergunning geldt.

		toetsingskader zullen dienen voor burgemeester en wethouders bij de bouwvergunningverlening voor de woningen. Op deze wijze wordt de doorwerking van de normen van het beeldkwaliteitsplan verzekerd.	
j.	De indieners kunnen zich niet vinden in de conclusie dat het plan bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit omdat een woning wordt gerealiseerd aan het einde van een lintbebouwing waardoor het vrije uitzicht en groen verloren gaat.	Zie antwoord onder b.	Geen aanpassing
k.	Er zullen woonbewegingen plaatsvinden.	De Havenstraat loopt dwars door de dorpskern van Zijdewind en is de ontsluitingsweg voor het bestemmingsverkeer vanuit dit dorp naar de Provincialeweg N241. De toegestane snelheid bedraagt 30 kilometer per uur. Er zullen maximaal 8 verkeerbewegingen per dag door gebruikers van de woning plaatsvinden. De veiligheid zal ter hoogte van de locatie door het plan niet afnemen. Het geluid door de verkeertoename zal, ook gelet op het omgevingsgeluid vanwege de N241, niet significant toenemen.	Geen aanpassing

2. Indieners 2004704354-1231			
	Reactie	**Beantwoording**	**Conclusie**
a.	Indieners zijn als omwonenden in de Havenstraat in Zijdewind niet op de hoogte gesteld van de ontwikkeling van het plan.	De indieners zijn niet geïnformeerd over het plan. Zij worden volgens de initiatiefnemer alsnog geïnformeerd. Het is aan de initiatiefnemer om omwonenden op de hoogte te stellen van de ontwikkeling op het betreffende perceel. Wel heeft de informatievoorziening over de bestemmingsplanherziening volgens de daartoe voorgeschreven wettelijk geregelde bestemmingsplan procedure plaatsgevonden. Het	Geen aanpassing

		ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage heeft gelegen en iedereen is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er is geen verplichting van het gemeentebestuur om eventuele belanghebbenden persoonlijk in kennis te stellen van het ontwerpplan. Degenen die een zienswijze hebben ingediend zullen van de beantwoording op de hoogte gebracht worden. Tevens worden zij tijdig op de hoogte gesteld van de behandeling in de gemeenteraad.	
b.	De huidige bestemming van het perceel is 'agrarisch'. Wijziging van deze bestemming naar een woonbestemming moet worden voorkomen vanwege het vrije uitzicht en waardedaling van de woning.	Weliswaar niet is uitgesloten dat de aanbouw zijdelings tot enige afname van uitzicht vanuit de woningen van de indieners zal leiden, maar dat dit niet tot een onaanvaardbare woonsituatie zal leiden. Te meer omdat de afstand tussen de woningen van de indieners en de geprojecteerde woning meer dan 10 meter bedraagt. Het uitzicht vanuit de woning naar het gebied achter de woningen wordt, mede gelet op de ruime kavels niet onevenredig beperkt. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht. Er bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat de waardevermindering zo groot is dat hier bij afweging van de belangen een groot gewicht moet worden toegekend. Wij wijzen naar de opgestelde ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende uitgevoerde onderzoeken. Daarnaast staat het de indieners vrij om een beroep op de in de wet vastgelegde planschadeprocedure te doen.	Geen aanpassing
c.	Een eerder verzoek voor de realisatie van vier bouwkavels is door de gemeente afgewezen omdat het in strijd zou zijn met provinciale regelgeving. Nu wordt er van deze afwijzing afgeweken.	Een plan voor het bouwen van 4 woningen op gronden met een agrarische bestemming is in strijd met artikel 5c van de Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV). Een uitzondering is mogelijk op basis van artikel 16 van de PRV. Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als hiermee een	Geen aanpassing

		verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan voor het realiseren van 3 nieuwe woningen op het perceel Grasweg 17 en 1 woning op het perceel Havenstraat 17 voldoet aan de eis van het slopen van storende agrarische bebouwing en ruimtelijke kwaliteit.	
d.	Het ontwerpbestemmingsplan ziet op wijziging van de bestemming op twee verschillende locaties die niets met elkaar te maken hebben. Er is voldoende ruimte op het perceel Grasweg 17 om vier woningen te realiseren zonder dat dit afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.	Op grond van artikel 5 lid 2 van de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte kan een bestemmingsplan voorzien in compensatie- woningen op een andere locatie dan genoemd in het eerste lid, voor zover deze compensatiewoningen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied en op de saneringslocatie niet mogelijk kunnen worden gemaakt. De woning aan de Havenstraat wordt aansluitend aan een bestaand stedelijk gebied aan het lint gebouwd. Op de saneringslocatie aan de Grasweg 17 was het niet mogelijk om met behoud van ruimtelijke kwaliteit naast de twee bestaande woningen 4 nieuwe woningen te realiseren omdat op de hoek van het perceel een PEN huisje staat. Dit PEN-huisje geeft beperkingen voor dit perceel, omdat er een afstand rondom het huisje moet worden vrijgehouden. Een verkaveling met drie woningen is dus maximaal mogelijk.	Geen aanpassing
e.	Het plan doet afbreuk aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.	Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Tussen de woonkavels blijven er doorzichten op het omliggende landschap. De toename van een woning op een ruime kavel, gelegen aan lintbebouwing en met een hoogte en omvang die niet significant afwijkt van de woningen in de omgeving doet niet onevenredig afbreuk aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Niet valt in te zien dat het toevoegen van een woning de rust en natuur op onaanvaardbare	Geen aanpassing

		wijze schaad, mede gelet op de ligging en het geluid dat wordt veroorzaakt door het verkeer op de nabijgelegen N241.	
f.	Het bouwvlak is dicht aan de rand van de kavel getrokken.	Door een afstand van minimaal 10 m vast te leggen tussen de in het plan voorziene vrijstaande woningen wordt voldoende lucht en vrije ruimte tussen de woningen geborgd waardoor de openheid richting het achterliggende landschap behouden blijft. Het maximale ruimtelijke beslag sluit aan bij de woningen in de directe omgeving.	Geen aanpassing

3 Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van de planregels.