

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Woningbouw Jonenweg

Team: Ruimtelijke ordening en projecten
Auteur: Juuk Slager / Vincent van Dalen
Datum: 2 april 2025
Versie: Versie 1.0

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
2.	Overzicht zienswijzen	3
3.	Ontvankelijkheid	3
4.	Beantwoording van de zienswijzen.....	3
4.1	Indiener 1.....	3
4.1.1	Samenvatting zienswijze	3
4.1.2	Conclusie	3
4.2	Indiener 2.....	4
4.2.1	Samenvatting zienswijze	4
4.2.2	Conclusie	4
4.3	Indiener 3.....	4
4.3.1	Samenvatting zienswijze	4
4.3.2	Conclusie	5

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Jonenweg en de stukken die daarbij horen, was te bekijken van 8 november 2023 tot en met 19 december 2023 (6 weken). Tijdens deze periode mocht iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan inleveren.

Er zijn in totaal drie zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen ingediend. In deze reactienota leest u een korte samenvatting van de zienswijzen en een reactie hierop.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 vindt u een overzicht van de indieners van de zienswijzen. In paragraaf 3 is de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze(n) gecontroleerd. In paragraaf 4 is een korte samenvatting gemaakt van de zienswijzen van elke indiener. Deze is bij ieder onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht over de te volgen procedure. Wanneer er in de gemeenteraad besloten wordt over de vaststelling van het bestemmingplan, dan wordt er ook over de zienswijzen een besluit genomen. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen volgens deze reactienota te beantwoorden.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende drie zienswijzen ingeleverd:

1.	Indiener 1	
2.	Indiener 2	
3.	Indiener 3	

3. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen. Dit betekent dat de zienswijzen op tijd zijn ingeleverd en hierdoor ontvankelijk zijn.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1 Indiener 1

4.1.1 Samenvatting zienswijze

- a) Bij aankoop van de recreatiewoningen heeft de parkeigenaar recreatieve voorzieningen toegezegd. Deze worden niet gerealiseerd. Door het nieuwe bestemmingsplan is het ook niet meer mogelijk de recreatieve faciliteiten te realiseren

Reactie:

- a) Het bestemmingsplan kan niet afdwingen dat er voorzieningen gerealiseerd worden. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is nog steeds voldoende ruimte opgenomen (binnen de bestemmingen Recreatie – Verblijfsrecreatie en Groen) voor het realiseren van recreatieve voorzieningen. Of de voorzieningen aangelegd worden is aan de eigenaar van de grond. Indien de eigenaar juridisch bindende toezeggingen heeft gedaan bij aankoop van de recreatiewoningen, zijn er andere juridische wegen om nakoming van de toezegging af te dwingen. Dit kan niet via de bestemmingsplanprocedure.

4.1.2 Conclusie

De zienswijze van indiener 1 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.2 Indiener 2

4.2.1 Samenvatting zienswijze

- a) Bij aankoop van de recreatiewoningen zijn door de parkeigenaar recreatieve voorzieningen toegezegd. Deze worden niet gerealiseerd.
- b) De uitnodiging voor de informatiebijeenkomst is door initiatiefnemer zeer laat verzonden
- c) De initiatiefnemer gaat de opbrengsten krijgen van de nieuwe ontwikkeling, terwijl de eigenaren van recreatiewoningen niet de toegezegde recreatieve voorzieningen krijgen.

Reactie:

- a) Het bestemmingsplan kan niet afdwingen dat er voorzieningen gerealiseerd worden. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is nog steeds voldoende ruimte opgenomen voor het realiseren van recreatieve voorzieningen. Of de voorzieningen aangelegd worden is aan de eigenaar van de grond. Verwezen wordt ook naar de beantwoording van zienswijze 1.
- b) Dit klopt. Echter, indiener van zienswijze is hierdoor niet in zijn belangen geschaad. Hij heeft tijdig een zienswijze ingediend.
- c) Zie de reactie onder punt a.

4.2.2 Conclusie

De zienswijze van indiener 2 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.3 Indiener 3

4.3.1 Samenvatting zienswijze

- a) Indiener van zienswijze is eigenaar van een gedeelte van het perceel dat in het huidige bestemmingsplan de bestemming Wonen met de tekst 2000m³ heeft. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt zijn grond de bestemming Agrarisch. Hierdoor wordt hem de mogelijkheid afgenomen om een woning te bouwen. Dit betekent een waardedaling van de grond.
- b) Daarnaast is het voor indiener van zienswijze onduidelijk in hoeverre de mogelijkheid tot bouwen op het eigen perceel blijft bestaan. Ontstaan er als gevolg van het nieuwe plan beperkingen?
- c) Het bevaarbaar water wordt met 50 meter verlengd in noordelijke richting. Het is volgens indiener van zienswijze niet uitgesloten dat hierdoor onbedoelde grondwaterstromingen (kwel) gaat ontstaan met een nadelig effect op de wijde omgeving. Uit het plan blijkt niet welke effecten te verwachten zijn.
- d) Daarnaast zijn er in de directe omgeving meerdere ontwikkelingen gaande waarbij waterpeilen worden opgezet c.q. sprake is van ontgronding. Indiener van zienswijze vraagt dat de verschillende initiatiefnemers samenwerken en met één gezamenlijk plan komen.
- e) De verkeerssituatie ter hoogte van de ingang naar het recreatiepark Bodelaeye is onduidelijk en onveilig. Volgens indiener van zienswijze zou de situatie duidelijker en veiliger worden als de aansluiting Bodelaeye wordt versmald en wordt vormgegeven als inrit.
- f) De huidige Jonenweg is in het nieuwe plan deels gelegen op de bestemming Groen. De verkeersfunctie kan beter worden geborgd in het plan.

Reactie:

- a) Indiener geeft aan eigenaar te zijn van een agrarisch perceel met aan de oostzijde een strook van circa 6 meter met een woonbestemming Deze strook grenst aan het perceel van Bodelaeye BV.
De bestemming Wonen is geregeld in het huidige bestemmingsplan in artikel 12. In artikel 12.2.1 onder punt b is aangegeven dat het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak ten hoogste één mag bedragen. Verder is in genoemd artikel bepaald dat de afstand van een hoofdgebouw tot een zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan drie meter. In de planregels is geen vrijstelling opgenomen die afwijking hiervan mogelijk maakt.

Het bestemmingsvlak is in het bestemmingsplan gesitueerd op genoemd perceel van Bodelaeye BV en op het deelperceel van indiener. Duidelijk is dat het te bouwen hoofdgebouw met genoemde maatvoering als aangegeven op de verbeelding beoogd is voor realisatie op het daartoe geschikte grote perceel.

Het betreffende perceel met de deelbestemming Wonen is dusdanig smal dat het op basis van de planregels ongeschikt is voor woningbouw. Om die reden is de bestemming aangepast aan de daadwerkelijk situatie. Er is geen sprake van waardevermindering.

- b) De mogelijkheid tot bouwen op eigen perceel is er feitelijk ook niet en als gevolg van het plan ontstaan er geen beperkingen. Desondanks staat het indiener vrij om een onderbouwd planschadeverzoek in te dienen.
- c) Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het uitvoeren van geohydrologisch onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er een ondoorlatende laag aanwezig is ter plaatse van de te graven waterpartij. De bovenzijde van deze laag bevindt zich op een diepte van 1,80 m onder maaiveld tot 2,40 m onder maaiveld. Indien deze laag niet geraakt wordt door het uit te graven water, zal de kwelstroom naar de omgeving van het plangebied met ten hoogste 0,9% toenemen. Dit is een verwaarloosbare toename. Om te borgen dat het water tot een diepte van ten hoogste 1,60 m onder maaiveld (dus een veiligheidsmarge van 0,20 m) wordt uitgegraven, is deze maximale diepte vastgelegd in artikel 7.1.1. onder a van de planregels. De rapportages van het uitgevoerde onderzoek zijn als bijlage 10 toegevoegd aan de toelichting.
- d) Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het effect van deze ingreep minimaal is. Daarom is het niet nodig om dit project te laten wachten totdat ook voor de andere 2 projecten onderzoek uitgevoerd is.
- e) De bestemming van de gronden rondom de brug is inhoudelijk niet gewijzigd. De bestemming Groen omvat ook perceelontsluitingswegen, zodat de bestemming het mogelijk maakt aanpassingen te doen aan de verkeerssituatie, als dit wenselijk is.
- f) Het is verstandig om de verkeersfunctie beter te regelen in de bestemming Groen. Daarom wordt in lid 4.1.1. toegevoegd "g. wegen en paden".

4.3.2 Conclusie

De zienswijze van indiener 3 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen. De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.