Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan ‘Schoolstraat 3 te Een’
Oktober 2023

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 3 te Een' heeft van 17 augustus tot en met 27 september 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze naar voren gebracht binnen de gestelde termijn. De zienswijze is ontvankelijk.

De zienswijze is in deze zienswijzennota weergegeven en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

Zienswijze

Afwijkende regels in ontwerpbestemmingsplan
Indieners voeren aan dat de Regels behorende bij het Ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 3 te Een op meerdere punten afwijken van de Regels behorende bij het vigerende Bestemmingsplan Kleine Kernen. Hiermee verliest het Bestemmingsplan Kleine Kernen zijn waarde.
Het betekent ook dat telkens wanneer in de toekomst in Een (of een andere kleine kern) de bestemming van een bepaalde locatie wijzigt (en er dus voor die specifieke locatie een nieuw bestemmingplan nodig is), dat er voor die locatie opnieuw afwijkende regels kunnen worden geïntroduceerd. Hiermee verdwijnt de rechtszekerheid voor inwoners in de kleine kernen.
Het rechtsgelijkheidsbeginsel voor inwoners in de kleine kernen wordt hiermee ook teniet gedaan, want voor de locatie van je buren kan een ander bestemmingsplan met andere regels gelden.
Persoonlijk belang: Onze toekomstige buren mogen "meer" dan wij.

<u>Beantwoording</u>
Het bestemmingsplan Kleine Kernen Noordenveld is opgesteld om de oude plannen in de kleine kernen van Noordenveld te actualiseren. Het is een conserverend bestemmingsplan dat de bestaande situatie heeft vastgelegd en is gericht op het in stand houden van de karakteristiek van de kleine kernen. Als zodanig bevat het geen mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Op het moment dat nieuwe ontwikkelingen gewenst zijn – en dat is een natuurlijk proces in een dynamische samenleving als de onze - moet daarom afgeweken worden van de geldende planologische regeling. Daarom is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Dat wil echter niet zeggen dat het plan Kleine Kernen daarmee zijn waarde verliest. Het nieuwe plan houdt nadrukkelijk rekening met de directe omgeving, past daarin en speelt in op nieuwe behoeften. Dat is niet rechtsonzeker, maar houdt wel verandering in. Ook is er geen sprake van precedentwerking: elk vergelijkbaar initiatief zal op zijn eigen merites in de daar aanwezige situatie worden beoordeeld. De procedure van een bestemmingsplan waarborgt een transparant planproces en biedt de burger mogelijkheden om te reageren op de voorgenomen verandering.

Teveel woningen op een te kleine locatie
In de Regels van het Bestemmingsplan Kleine Kernen (d.d.19-11-2014) luidt art. 21.2.2 b: "het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, met dien verstande dat in de uitbreidingslocatie Veldkampen te Een nog maximaal 7 woningen mogen worden toegevoegd".
Dat de locatie Schoolstraat 3 te Een een nieuwe bestemming dient te krijgen is duidelijk.
Het terrein waarop de straat Veldkampen in Een (tegenover Schoolstraat 3) is gerealiseerd, heeft een ruim vier maal zo grote oppervlakte als de locatie Schoolstraat 3. Aan de Veldkampen liggen 19 woningen. Op de locatie Schoolstraat 3 zijn 12 woningen gepland. Om een evenredig en dus in de omgeving passend bebouwingsbeeld te realiseren zouden er op de locatie Schoolstraat nog geen vijf woningen dienen te komen!

In de Toelichting op het Bestemmingsplan Kleine Kernen staat: (art.2.3 Leefbaarheid van de dorpen) " De gemeente Noordenveld wil in principe medewerking verlenen aan nieuwe functies in vrijkomende gebouwen (scholen, voormalige agrarische bedrijven, etc.) en karakteristieke panden, mits passend in hun omgeving. …… Indien er sprake is van kleinschalige initiatieven en/of het herbestemmen van gebouwen, dan zal de gemeente Noordenveld deze apart in behandeling nemen." en (art. 3.4.3 Groenvisie Noordenveld): "Vooral in deze, sterk met het landschap verbonden, dorpen is het van groot belang om de landelijkheid te bewaren.".

In de Gids Omgevingskwaliteit, Eigentijdse Noordenveldse welstandsnota luiden de uitganspunten van basisprincipe 1 en 2 o.a. " Het plan reageert voldoende overtuigend op de kenmerken van de directe omgeving en levert daaraan een positieve bijdrage" en "De massa- en maatverhoudingen van gebouwen zijn afgestemd op de omgeving en op de grootte van de kavel". Verder is in de Gids te lezen: "In de woonwijken zetten we in op het vasthouden van het bestaande beeld.".

De geplande dichte bebouwing past niet bij de omliggende bebouwing in het dorp Een, waar het kleinschalige karakter en de landelijkheid voorrang dienen te hebben.

<u>Beantwoording</u>
De locatie Veldkampen bestaat uit een mix van verschillende woningtypes: 8 tussen/hoek, 4 twee-onder-een-kap en 7 vrijstaand. Woningtypes zoals vrijstaand (en twee-onder-een-kap) hebben gemiddeld genomen een veel grotere kaveloppervlakte dan het type tussen/hoek, waardoor de ruimtelijke verhoudingen, het ruimtebeslag en het bebouwingsbeeld ook volledig anders en minder dicht zijn. In die zin is Veldkampen als totaal niet goed te vergelijken met onderhavige ontwikkeling, omdat op de locatie Schoolstraat 3 te Een alleen het type tussen/hoek wordt gerealiseerd (wel voor verschillende doelgroepen, zoals starters/ kleine huishoudens, senioren en enkele betaalbare eengezinswoningen). Als we voor beide locaties aan weerszijden van de Schoolstraat het gemiddeld

ruimtebeslag en bijbehorend bebouwingsbeeld voor het aantal van 12 woningen vergelijken, dus 8 tussen/hoek en 4 twee-onder-een-kap woningen met een stukje bijbehorende openbare ruimte aan Veldkampen ten opzichte van 12 tussen/hoek woningen met bijbehorend hofje/binnenterrein aan Schoolstraat, dan krijgen we ongeveer dezelfde ruimtelijke verhoudingen.

Een dergelijk aantal woningen met vergelijkbare verhoudingen is wat de gemeente betreft dan ook een passend kleinschalig initiatief voor deze voormalige schoollocatie, en past prima in een dorp zoals Een.

Meer dan 1 bouwlaag
In tegenstelling tot de Regels van het Bestemmingsplan Kleine Kernen (art. 21.2.2 e en f) mogen de goot- en bouwhoogte in het Ontwerpbestemmingsplan van vier van de woningen respectievelijk 6 en 10 meter bedragen (i.p.v. ten hoogste 4 en 9 meter). Dergelijke hoge gebouwen doen afbreuk aan het kleinschalige en landelijke karakter van het dorp Een, waar het heersende beeld bestaat uit één woonlaag met kap.

Beantwoording
Het heersende beeld in het dorp Een bestaat inderdaad uit woningen met één bouwlaag met kaplaag, bij een gemiddelde goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 m. Een deel van de woningen, bijvoorbeeld in de meest recente dorpsuitbreiding Veldkampen, heeft ook een plaatselijk hoger opgaande gootlijn tot 6 m. Gebouwen zoals boerderijen, schuren en scholen hebben een wat grotere maat.

Ook het vrijgekomen (te slopen) schoolgebouw op deze herontwikkelingslocatie heeft aan de voorzijde/kop van het hoofdvolume een hoger opgaande goot- en noklijn. Deze al deels afwijkende grotere maat en hogere bouwmassavorm van het schoolgebouw is in de architectonische ontwerpuitwerking voor beide nieuwe woningbouwvolumes aan weerszijden van de toegang naar het (eigen) hofje/binnenterrein opgepakt. Daarmee is de beoogde nieuwbouw van deze herontwikkeling passend gebaseerd op de hogere en lagere volumes van het bestaande schoolgebouw. Dit doet trouwens ook recht aan de (jong) cultuurhistorische betekenis van de plek van de school voor het dorp Een. Daarnaast heeft de verbijzondering van de iets hogere koppen van beide bouwvolumes een functioneel belang, omdat er in Een naast de doelgroepen starters/ senioren (hebben doorgaans een kleiner woonoppervlakte nodig) een behoefte bestaat aan enkele betaalbare eengezinswoningen (met slaapkamers op de 2e bouwlaag).

Meer dan 5 aaneengebouwde woningen
In Een bedraagt het aantal aaneen gebouwde woningen maximaal vijf. In het Ontwerpbestemmingsplan (art.5.2.2 d 2) staat: " er worden ten hoogste vijf aaneen gebouwde woningen in één voorgevelrooilijn gebouwd ". Op het binnenterrein van de locatie Schoolstraat 3 zijn zeven aaneen gebouwde woningen gepland. Dit wordt "verkocht" als een rij van 5 woningen + een rij van 2 woningen door de voorgevelrooilijn te laten verspringen. Dit neemt niet weg dat er zeven woningen in één rij staan. Dit is veel massaler dan binnen het dorpse karakter van Een thuis hoort.

Beantwoording
De beide nieuwe woningbouwvolumes bestaan alleen uit woningen van het type tussen/hoek, ook wel aaneengebouwd of rijwoningen genoemd. Om in een bij deze omgeving passende dorpse maat en schaal nieuw te bouwen, en tegelijk bij meer dan 5 (of 6 in grotere kernen) aaneengebouwde woningen een te massaal, te lang en uniform gevelbeeld te kunnen voorkomen, is stedenbouwkundig en planinhoudelijk een duidelijke verspringing in de voorgevelrooilijn en in het bouwvlak opgelegd. De bijbehorende bouwregel is bewust opgesteld zodat er ten hoogste 5 woningen aaneen mogen worden gebouwd in één voorgevelrooilijn. Met de verplichte verspringing kunnen dus geen 7 woningen in dezelfde voorgevelrooilijn gebouwd worden, maar wel 5 + 2 rijwoningen in 2 verschillende rooilijnen.

Woningen moeten aan een weg liggen
In de Regels van het Ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 3 te Een staat (art. 5.2.2 c) staat: "een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens". De gehele locatie Schoolstraat 3 heeft de bestemming "Wonen". De inrit, die toegang geeft tot de 13 parkeerplaatsen heeft ook de bestemming "Wonen". Er is van een weg (zie art. 1.68) geen sprake. Dit betekent dat er geen woningen op het binnenterrein van Schoolstraat 3 mogen komen en dat de geplande bouw van zeven woningen op deze plek volgens het Ontwerpbestemmingsplan niet is toegestaan.
Ook volgens de Regels van het Bestemmingsplan Kleine Kernen (art. 21.2.2 a) moeten woningen aan een weg liggen.
Bebouwing op een binnenterrein doet afbreuk aan het kleinschalige en landelijke karakter van het dorp Een.

Beantwoording
De bepaling in artikel 5.2.2 onder c moet als volgt worden uitgelegd. Het gaat erom dat de *voor*gevel (en dus niet de achtergevel) naar de weg gekeerd moet zijn. Het is in het algemeen nl. onwenselijk dat een achterkant van een woning (en het achtererf) naar de openbare weg is gekeerd. De bepaling is er niet voor bedoeld om bebouwing – in dit geval – uitsluitend toe te staan langs de Schoolstraat. Vanaf de inrit zal er een nieuwe weg over het binnenterrein worden aangelegd waarop de voorkanten van de 7 woningen in het linker bouwblok zullen worden aangesloten.

Dit is even goed een weg die voor het openbaar verkeer openstaat en die daarmee past binnen de begripsbepaling van artikel 1 lid 68.

Geen "Verkeer" of "Verkeer, verblijfsgebied"
In het Ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 3 te Een ontbreekt op de betreffende locatie de bestemming "Verkeer" of de bestemming "Verkeer, verblijfsgebied". Er is slechts een inrit gepland (citaat uit de Toelichting, behorend bij het Ontwerpbestemmingsplan): "Het erf wordt voorzien van een inrit die leidt naar 13 parkeerplaatsen.".
1. geen straatverlichting op het erf
Wanneer er geen weg is, maar slechts een inrit op een erf, dan zal logischerwijs de gemeentelijke straatverlichting ontbreken. Op het bij de plannen gepresenteerde 3D-plaatje is straatverlichting ook niet te zien. Een onwenselijke en onveilige situatie.
Persoonlijk belang: Onze achtertuin grenst niet meer aan een terrein met een bord :"Verboden toegang voor onbevoegden Art. 461 wetb. v. Strafr.", maar grenst aan een onverlicht terrein met een donkere brandgang.
2. geen vuilniswagen op het erf
Aangezien er geen weg in het Ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, maar slechts een inrit, zal de vuilniswagen het terrein niet oprijden. Dit betekent dat op de dag dat het vuil wordt opgehaald de vuilcontainers van alle twaalf huizen ergens aan de Schoolstraat moeten worden geplaatst, waarvoor eigenlijk niet of nauwelijks ruimte is.

<u>Beantwoording</u>
De weg die aansluit op de inrit aan de Schoolstraat heeft inderdaad niet de bestemming Verkeer gekregen. Reden daarvoor is dat het binnenterrein particulier eigendom blijft; het komt in onverdeeld eigendom bij de 12 woningeigenaren. Daarom heeft het de woonbestemming gekregen waarbinnen ook paden, verhardingen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Het terrein zal worden ingericht door de ontwikkelaar van het bouwproject. Er komt daar ook straatverlichting in de vorm van een zonnepaal, en wellicht wordt dit nog uitgebreid.
Wat betreft de brandgang: het is aan de toekomstige bewoners om deze te voorzien van verlichting. Gebruikelijk is dit wel – vaak aan de bergingen - vanwege het gebruik van dit pad voor de fiets.
Op het trottoir aan de Schoolstraat is voldoende ruimte voor het plaatsen van vuilcontainers van alle 12 woningen.

Te weinig parkeerplaatsen
In het Ontwerpbestemmingsplan zijn te weinig parkeerplaatsen opgenomen. Citaat uit de Toelichting, behorend bij het Ontwerpbestemmingsplan): "In het plangebied worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten zuiden van het plangebied zijn al vijf parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. In totaal zijn dit 18 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernorm.".

De parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning is voor het dorp Een volstrekt irrealistisch. Immers: in Een ontbreken voorzieningen zoals winkels en een huisarts; In Een is geen werkgelegenheid; En daarenboven is Een niet bereikbaar per openbaar vervoer. Dit betekent dat er per woning minimaal twee paarkeerplaatsen nodig zullen zijn. Minimaal twee, want wanneer er in de eensgezinswoningen kinderen vanaf 18 jaar wonen, dan zijn twee parkeerplaatsen per woning onvoldoende. Parkerende auto's zullen in de Schoolstraat en omliggende straten voor overlast zorgen.
Persoonlijk belang: Door het gebrek aan parkeerplaatsen zal er op de parkeerplaats voor onze woning worden geparkeerd met als gevolg geluidsoverlast van slaande autodeuren en startende motoren.

Beantwoording
Via hetgeen vastgelegd is in het bestemmingsplan Parkeren Noordenveld bepaalt de locatie van een woningbouwontwikkeling in eerste instantie de te hanteren parkeernorm. De gehanteerde parkeernorm voor deze ontwikkeling is gebaseerd op de locatie 'centrum'. Dit geeft in de basis de laagste parkeernorm vanwege de nabijheid van voorzieningen zoals winkels, onderwijs en openbaar vervoer. Het klopt dat deze in Een zeer beperkt beschikbaar zijn. Toch is er voor deze norm gekozen omdat 8 van de 12 woningen bedoeld zijn voor starters en/of senioren. Het autobezit onder deze doelgroepen ligt lager dan bij reguliere eengezinswoningen. Daarom is een iets lagere parkeernorm van 1,5 per woning passend voor deze ontwikkeling in combinatie met de doelgroepen.

Gezien bovenstaande beantwoording heeft de zienswijze niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.