



Nota van zienswijzen
TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22f Heuvelenweg 34
(zaaknummer 2025-007088)

Inleiding

Vanaf 6 februari 2025 tot en met 19 maart 2025 heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Heuvelenweg 34 met planidentificatie NL.IMRO.1701.509TAMHeuvweg-0001 ter inzage gelegen.

Het TAM-omgevingsplan voorziet in een herontwikkeling van de voormalige Aldi-locatie en andere bebouwing in een woningbouwlocatie voor 9 woningen. Er komen 5 vrijstaande woningen en 2 x 2-1 kap levensloopbestendige woningen.

In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Er zijn binnen de termijn twee zienswijzen ingediend. 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 zienswijze aanleiding geeft 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.

I. Zienswijze 1

Deze zienswijze komt van twee eigenaren (hierna: “indiener”) van woningen grenzend aan het plangebied. In de zienswijze wordt het volgende aangegeven:

1. Gebrekkige participatie/onvoldoende transparantie

Indiener geeft aan dat behalve een inloopbijeenkomst geen afstemming is geweest met de omwonenden. Er is geen inspraak geweest en er is niet voldaan aan de participatievereisten uit de Omgevingswet. De bezwaren van de omwonenden zijn onvoldoende gewogen. Indiener verzoekt om een nieuwe participatieronde.

Reactie

Zowel door de vorige eigenaar als de huidige eigenaar is meerdere malen gesproken met de omgeving over de herinvulling van de locatie met woningbouw. In aanloop naar het ter inzage leggen van het omgevingsplan is een inloopavond georganiseerd waar de gemeente bij aanwezig was. Daar zijn onder andere impressies getoond hoe de woningen er uit kunnen komen te zien. Daarna is het ontwerp-omgevingsplan gepubliceerd en heeft iedereen de mogelijkheid om te reageren. Tijdens deze periode heeft de eigenaar ook met omwonenden afzonderlijk gesproken. Deze ontwerp periode kan gezien worden als formele inspraak en de mogelijkheid om formeel te reageren. Deze procedure is omschreven in de Algemene wet bestuursrecht. In de Omgevingswet wordt participatie gestimuleerd.

De gemeenteraad heeft op 15 november 2022 de participatieverordening vastgesteld. Op 24 januari 2024 is daar het onderdeel Omgevingswet door de gemeenteraad aan toegevoegd in de vorm van een raadsbesluit. Besloten is dat de participatiehandreiking wordt gehanteerd bij Omgevingsplannen. In dit geval is de initiatiefnemer aan zet als het gaat om participatie. Dat is vormvrij. In het ontwerp-omgevingsplan is aangegeven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden. Bij de vaststelling wordt dit onderdeel in de toelichting aangevuld. De toelichting heeft echter geen juridische status. De bezwaren uit de omgeving worden met dit voorstel gewogen door de beantwoording van de zienswijzen. Bij de voorbereiding op het raadsbesluit, tijdens de politieke avond, is de mogelijkheid om in te spreken. Wij vinden dat hiermee voldoende uitvoering is gegeven aan participatie en zien niet in dat een nieuwe participatieronde gevolgd moet worden.

2. Strijdigheid met geldend beleid en rechtszekerheidsbeginsel

Indiener vindt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening volgens de Wet ruimtelijke ordening. Een drastische wijziging zonder motivatie schendt het rechtszekerheidsbeginsel. Het plan is in strijd met de Woonvisie omdat er geen betaalbare woningen komen voor starters en senioren.

Reactie

Dit TAM-omgevingsplan komt tot stand vanuit de Omgevingswet die vanaf 1 januari 2024 is ingegaan. Sinds de Omgevingswet wordt niet meer gesproken over een goede ruimtelijke ordening maar heet het “een evenwichtige toedeling van functies aan locaties”. Deze nieuwe benaming komt min of meer op hetzelfde neer. Deze onderbouwing voor deze evenwichtige toedeling is terug te vinden in de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Indiener heeft niet duidelijk gemaakt waarom geen sprake zou zijn van een evenwichtige toedeling. Een herinvulling van een detailhandelslocatie met bouw-en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan “Dwingeloo” met woningbouw zien wij niet als een drastische wijziging en daarmee schendt dit plan niet het rechtszekerheidsbeginsel. Het plan past binnen onze Woonvisie met addendum. Er komen vier levensloopbestendige woningen die binnen de categorie betaalbaar vallen. De betaalbaarheid van een woning (betaalbaar, koop/huur) worden niet vastgelegd in een omgevingsplan. Dit hebben we vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Wij zien er als gemeente op toe dat deze overeenkomst nageleefd wordt.

3. Onvoldoende motivering en belangenafweging

Indiener geeft aan dat er afgeweken is van het oorspronkelijk plan en nu gebouwd wordt op locaties die anders vrij zouden blijven. Dit heeft gevolgen voor de privacy omdat de nieuwe woningen dichterbij hun percelen worden gesitueerd. De kavels zijn klein, niet passend in het straatbeeld. De motivatie is onvoldoende vindt indiener.

Reactie

De vorige eigenaar heeft een woningbouwplan ingediend bij de gemeente. Hierover heeft de vorige eigenaar met de omgeving gesproken. Dit was een schetsplan die niet stedenbouwkundig is beoordeeld. Bovendien ging de vorige initiatiefnemer in principe uit van woningen in de bestaande gebouwen. Of dit haalbaar en betaalbaar was, is verder niet onderzocht. Er is vanuit de gemeente richting de toenmalige eigenaar aangegeven dat woningbouw op deze locatie mogelijk was. Een verkavelingsplan is nadien niet inhoudelijk verder beoordeeld omdat toen werd besloten het plangebied over te dragen aan de huidige initiatiefnemer. Dit plan is vervolgens ingediend en beoordeeld door een stedenbouwkundige.

Gelet op het programma en het aantal woningen is gekomen tot deze invulling. Op deze manier is het plan financieel en technisch uitvoerbaar waarbij ook rekening gehouden wordt met het (gemeentelijk) handboek Openbare Ruimte. Bij een woningbouwinvulling moet rekening gehouden worden met de openbare ruimte (infra, groen, ontsluiting etc.). Voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in het handboek. In de toelichting van het TAM-omgevingsplan is uitgebreid ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij zien niet in waar het in deze onderbouwing aan schort. De belangenafweging vindt plaats bij de ontwerpfase (zienswijze) en de vaststelling van het omgevingsplan. Het gaat hier om woningbouw op een inbreidingslocatie; een reeds bebouwde en bestemde bedrijfslocatie. Woningbouw waarbij mogelijk vanuit ramen op de verdieping zicht is in de tuinen in de omgeving is inherent aan een (dicht)bebouwde omgeving.

Met de situering van de woningen is rekening gehouden met de afstand tot de achtergelegen percelen. Er wordt gekozen voor een woningtype met een schildkap aan de achterzijde (tuinzijde indieners). Geen verdieping op de woning is welstandstechnisch geen optie aangezien woningen zonder kap niet voorkomen in dit deel van Dwingeloo. Een kap is een vereiste om aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. In overleg met de welstandscommissie is gekozen voor een type woning waarbij minder direct zicht is vanuit de gevel. In het TAM-omgevingsplan is dit ook zo opgenomen in de regels zodat het juridisch bindend is.

4. Milieu-effectrapportage

Bij indiener is niet duidelijk of een milieueffectrapportage is opgesteld. In het plan ontbreekt een aantal milieugevolgen volgens de Bro.

Reactie

Het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is niet meer van toepassing sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In het TAM-omgevingsplan is bij Hoofdstuk 5 van de toelichting voldoende ingegaan op de milieueffecten van dit plan. De herontwikkeling van het perceel leidt dit niet tot negatieve milieueffecten. In Hoofdstuk 5, paragraaf 5.10 van de toelichting is een motivatie opgenomen dat de ontwikkeling van de 9 woningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Het plan is geen nieuw stedelijk ontwikkelingsproject, daarom is geen sprake van een project-m.e.r. plicht of project-m.e.r. beoordelingsplicht. Voor een uitgebreide motivering verwijzen wij naar dit hoofdstuk.

5. Behoud van de groene wal en verjaring

Indiener geeft aan dat langs de Heuvelenweg een groene wal aanwezig is die is uitgegroeid tot een belangrijk landschappelijk en ecologisch element. Deze is door verjaring feitelijk eigendom geworden van aangrenzende bewoners (indiener). Indiener verzoekt gemeente om de wal door te voeren bij de erfgronden.

Reactie

Het gaat hier om een betonnen keerwand met begroeiing. Deze is jaren geleden door de vorige eigenaren aangebracht als afscheiding tussen de bedrijfslocatie en de woonpercelen. De wand met begroeiing staat op grond van initiatiefnemer. De gemeenteraad heeft geen invloed op de wijze van (erf)afscherming- en afscheiding tussen particuliere percelen. Dat geldt zowel voor de bestaande afscherming als eventuele toekomstige afscherming. Dit is aan de eigenaren onderling (privaatrecht) en valt buiten de werking van

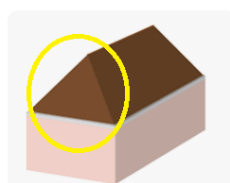
het omgevingsplan. Wij hebben van de initiatiefnemer begrepen dat er overleg plaatsvindt tussen hem en indiener en andere omwonenden over deze erfafscherming.

6. Afstand tot de erfgrens

Indiener geeft aan dat volgens de bouwverordening 2012 een dakvenster op minimaal 1,5 meter van de erfgrens dient te bevinden. Indiener geeft aan dat het bouwvlak van de nieuwe woning binnen een halve meter van de erfgrens met nr. 31 staat. Dit past niet wat betreft privacy, brandveiligheid en gemeentelijke regelgeving.

Reactie

De bouwverordening bestaat niet meer want deze is ook opgegaan in de Omgevingswet vanaf 1 januari 2024. Indiener doelt mogelijk op wat in het burgerlijk wetboek is geregeld. Binnen een afstand van 2 meter tot aan de erfgrens mogen geen ramen aangebracht worden mits deze ondoorzichtig zijn. De afstand van de uiterste punt van het bouwblok tot aan de erfgrens van indiener is meer dan 2 meter. Door de woningen achter woningen van indiener uit te voeren met aan de achterzijde een schildkap (afbeelding 1 en 2) wordt rekening gehouden met de wensen van indiener. Op deze manier komen er geen (grote) ramen in het dakvlak zoals bij een zadeldak (afbeelding 3). De eerder voorgenomen dakvorm geeft meer ruimte voor grotere (dak)openingen. Dat is bij een schildkap minder het geval. De gemeente en ook ontwikkelaar streeft naar een bepaalde mate van type woning in combinatie met kwaliteit en aansluiting op de omgeving. Een plat dak is niet wenselijk.



afbeelding 1



afbeelding 2



afbeelding 3

In de regels wordt opgenomen dat de achterzijde van de woning voorzien wordt van een schildkap. Zie ook punt 3.

Conclusie

Initiatiefnemer heeft gekeken of en hoe tegemoet gekomen kan worden aan minder inkijk. Er is gekozen voor een aanpassing van de regels van het omgevingsplan. Op deze manier wordt geborgd dat de achterzijde van de woning voorzien wordt van een schildkap zodat het zicht vanuit de nieuwe woningen minder aanwezig is. Het wordt vastgelegd in het toetsingskader waar een bouwplan aan moet voldoen. Ons welstandsbeleid geeft aan dat een kap een must is in deze omgeving. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de omgeving, past het plan in het omgevingsplan en kan het plan rekenen op een positief welstandsadvies (waarmee het passend in de omgeving wordt geacht). 100 % Uitsluiten van inkijk is niet via het omgevingsplan te regelen. Een woning moet kunnen voldoen aan eisen op het gebied van daglicht en ook wensen van de bewoners.

Voorstel aanpassing

Aan de regels bij “wonen” toevoegen aan artikel 7.3.1.

- h. het hoofdegebouw wordt aan de achterzijde, niet zijnde straatzijde, voorzien van een schilddak.

Regel 7.3.1 onder g aanpassen naar:

- g. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 70° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling.

II. Zienswijze 2

1. Privacy

Indiener vindt dat de nieuw bouwvlakken met de bouwhoogtes inbreuk maken op de privacy. Nu is een goot en bouw hoogte mogelijk van 3m en 8m, straks 4,5m en 9m. Er is nu geen enkele inkijk vanuit een gebouw. Indiener ziet graag een verlaging van deze hoogten.

Reactie

Een verlaging biedt niet meteen een oplossing voor privacy. Een plat dak is niet mogelijk in deze omgeving vanwege welstand. Zoals bij zienswijze 1 is aangegeven, wordt het plan naar aanleiding van die zienswijze aangepast wat betreft de dakvorm aan de achterzijde.

In het ontwerpplan wordt in de regels gesproken over maximale goot-en bouwhoogtes van 4,5 m en 9 m. Dit kan voor de tweekapper iets naar beneden bijgesteld worden. Voor de vrijstaande woningen wordt een goothoogte opgenomen van max. 4,5 meter en voor bouwhoogte een hoogte van max. 9 m. Voor de tweekappers wordt dan de goot- en bouwhoogte 4,5 m en 8,5 m. De bouwvlakken kunnen iets verkleind worden waarmee het hoofdgebouw gebouwd kan worden en er meer afstand ontstaat tussen bebouwing en erfgrans met bestaande woningen. Dit punt geeft aanleiding het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Behoud groene wal

Net zoals bij zienswijze 1 geeft indiener aan dat een groene wal aanwezig is. De raad wordt gevraagd naar een uitwerking.

Reactie

Zoals bij zienswijze 1 is aangegeven is een erfafscheiding een privaatrechtelijke kwestie tussen eigenaren. De gemeenteraad kan bij het vaststellen van een omgevingsplan daar geen rekening houden.

3. Strijd geldend beleid

Indiener vindt dat het plan niet past in de Woonvisie. Verdichting in de dorpskern past hier slechts beperkt bij.

Reactie

Het gaat hier om een inbreidingslocatie. Dat gaat over het algemeen voor uitbreiding. Het is een herinvulling van een vrijgekomen bedrijfslocatie. In de Woonvisie zijn hiervoor mogelijkheden opgenomen. Wij vinden het een passend plan binnen gemeentelijk en provinciaal beleid. We hebben een behoorlijke woningbouwopgave voor de komende jaren. Waar kan en het verantwoord is, zetten we in op woningbouw. Voor het overige wordt verwezen naar zienswijze 1.

4. Gebrekkige participatie

Indiener is net zoals indiener 1 van mening dat er niet is voldaan aan de participatievereisten.

Reactie

Zie hiervoor reactie ten aanzien van dit punt bij zienswijze 1.

Deze zienswijze heeft aanleiding het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Hieronder wordt een voorstel gedaan tot tekstuele aanpassing. Bij “eindconclusie” wordt aangegeven dat de artikelnummering aangepast wordt en hoe het in het ontwerpplan stond en wat het wordt in het vastgestelde plan.

Voorstel aanpassing

Artikel 7.3.1 e. en f. wijzigen naar:

e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;

f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;

De verbeelding hierop aanpassen en voorzien van een bouwhoogte en goothoogte (zie cirkeltjes).



Verkleinen bouwvlakken
Was:



Wordt (zwart omlijnd zijn bouwvlakken)



III. Ambtshalve aanpassing

In het ontwerp-omgevingsplan grenst de bestemming “tuin” van de nieuwe woningen aan het (gemeentelijk) zandpad Kerkpad met daarlangs een karakteristieke bomenrij. Het plangebied grenst aan de esrand. Om geen rommelige en verkrumelde esrand te krijgen, willen we op dit punt het plan versterken zodat langs dit pad en bomenrij geen schuttingen en andere bouwwerken/gebouwen geplaatst kunnen worden. Er is gekozen voor de situering van de woningen op voldoende afstand van de bomen maar de planologische afronding kan beter.



Wij nemen daarom op de verbeelding een groenbestemming op ter afronding van de kavel als overgang naar het openbare gebied. Hiermee worden ook de regels aangevuld met de bestemming “groen”. Hiermee wordt voorkomen dat binnen die strook allerlei bouwsels en (hoge) erfafscheidingen geplaatst kunnen worden, ook niet vergunningvrij.

De toelichting (niet juridisch bindend) wordt op het punt “cultuurhistorie” aangevuld.

Eindconclusie voorstel tot aanpassingen:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt met inachtneming van de onderstaande wijzigingsvoorstellen gewijzigd vastgesteld. “Was” betekent hoe het is opgenomen in het ontwerp-TAM omgevingsplan. “Wordt” betekent hoe het TAM-omgevingsplan wordt vastgesteld aan de hand van de voorgestelde wijzigingen.

A. Regels van het omgevingsplan worden als volgt aangepast:

1.

De artikelen worden hernummerd omdat het artikel “Groen” toegevoegd wordt.

Was:

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Tuin

Artikel 6 Verkeer

Artikel 7 Wonen

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

Wordt:

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Groen

Artikel 6 Tuin

Artikel 7 Verkeer

Artikel 8 Wonen

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

2.

Was:

7.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen i.c. woonhuizen gelden de volgende regels:

- de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- het aantal woonhuizen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- een hoofdgebouw mag vrijstaand of twee-aan-één worden gebouwd;

- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9,5 m, dan wel de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m, dan wel de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling.

Wordt

8.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen i.c. woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woonhuizen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- d. een hoofdgebouw mag vrijstaand of twee-aan-één worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 70° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling
- h. het hoofdgebouw wordt aan de achterzijde, niet zijnde straatzijde, voorzien van een schilddak.

3.

Wordt:

toevoegen aan de regels:

Artikel 5 “Groen”

5.1 Functieomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van bijlage I (begrippen) behorende bij artikel 1.1. van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bos, boswallen en hoogopgaande beplanting;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. inritten en paden;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daarbij behorende:
- f. paden en verhardingen.

5.2 Beoordelingsregels

Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

5.2.1 Toepassingsbereik

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels;
2. Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

5.2.2 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat:

1. er een natuurlijke, groene afscherming van de tuinen ten opzichte van het openbare gebied wordt toegepast;
2. houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, omvang en inrichting van speelvoorzieningen ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

B. Verbeelding:

1. Opnemen goot-en bouwhoogtes
2. Toevoegen bestemming “groen”
3. Verkleinen bouwvlakken

Was:



Wordt:



Diever, 12 mei 2025