

Gemeente Westerveld
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 50
7970 AB Havelte

Betreft: Zienswijze tegen het bestemmingsplan "Heuvelenweg 34 te Dwingeloo"
Datum: 03 maart 2025
Zaaknummer: 2025.001776
NL.IMRO.1701.509TAMHeuwweg-0001.

Indieners:

Geachte leden van de gemeenteraad en betrokken beleidsmakers,

Voorafgaand willen wij benadrukken dat wij als omwonenden niet tegen een bestemmingsplanwijziging op deze locatie zijn. Wij begrijpen dat een braakliggend industrieterrein een nieuwe bestemming moet krijgen en hebben geen principiële bezwaren tegen woningbouw op deze locatie. Wij constateren echter, dat de gemeente opnieuw steken laat vallen in het zorgvuldige proces van besluitvorming. Onze bezwaren richten zich dan ook niet tegen de verandering op zich, maar tegen de wijze waarop deze tot stand is gekomen en de gevolgen ervan voor de leefomgeving en betrokkenen.

Met deze zienswijze maken ondergetekenden bezwaar tegen de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied aan de Heuvelenweg 34 te Dwingeloo. Dit bestemmingsplan voorziet in de transformatie van een voormalig winkelgebied naar een woongebied met vrijstaande woningen en levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen. Wij hebben fundamentele bezwaren tegen deze plannen en verzoeken u deze in overweging te nemen voordat over wordt gegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

1. Gebrekkige participatie en onvoldoende transparantie

Tijdens het proces is er geen afstemming geweest met de omwonenden, behoudens een enkele informatiebijeenkomst. Op deze bijeenkomst hebben bewoners reeds aangegeven dat zij het niet eens waren met de voorgenomen plannen. Er is echter geen verdere inspraak geweest en er is geen rekening gehouden met de bezwaren en wensen van de omwonenden. Dit is in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarin is bepaald dat een bestuursorgaan een besluit zorgvuldig moet voorbereiden. Daarnaast is dit in strijd met artikel 150 van de Gemeentewet en de participatievereisten uit de Omgevingswet, waarin inspraak en betrokkenheid van burgers worden voorgeschreven.

In de uitspraak van de Raad van State van 7 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:616) is vastgesteld dat participatie bij bestemmingsplannen zorgvuldig moet gebeuren en dat de gemeente de verplichting heeft om bezwaren van burgers voldoende te wegen. In dit geval is dat niet gebeurd. Daarnaast heeft de Raad van State in haar uitspraak van 18 november 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2760) geoordeeld dat een bestemmingsplan vernietigd kan worden als de participatieprocedure niet serieus wordt doorlopen en er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden, en dat de

gemeente de verplichting heeft om bezwaren van burgers voldoende te wegen. In dit geval is dat niet gebeurd.

2. Strijdigheid met het geldende beleid en rechtszekerheidsbeginsel

Het nieuwe bestemmingsplan wijkt aanzienlijk af van het voorgaande gebruik als winkelgebied. Dit kan in strijd zijn met eerdere beleidsdoelstellingen en verwachtingen die zijn gewekt bij omwonenden en bedrijven. Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening waarborgen. De drastische wijziging zonder gedegen motivatie en afstemming met betrokkenen schendt het rechtszekerheidsbeginsel, dat voortvloeit uit artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM).

Daarnaast is het plan in strijd met de Woonvisie 2019-2025 van de gemeente Westerveld, waarin wordt benadrukt dat woningbouw in Westerveld zich met name moet richten op betaalbare woningen voor starters en senioren. De geplande woningen zijn grotendeels vrijstaande woningen, die niet voldoen aan de dringende behoefte aan betaalbare en sociale woningbouw. Dit staat haaks op de ambities van de gemeente om de woningmarkt toegankelijk te houden voor verschillende doelgroepen.

3. Onvoldoende motivering en belangenafweging

In het oorspronkelijke plan zou er uitsluitend gebouwd worden op de percelen waar nu reeds bebouwing staat. In de huidige plannen is hiervan afgeweken, waardoor nieuwe bebouwing wordt toegevoegd op locaties die eerder vrij zouden blijven. Dit heeft een directe impact op de omwonenden, die hierdoor ernstig in hun privacy worden gehinderd. De verandering leidt tot een aantasting van het woongenot, omdat nieuwe woningen veel dichterbij bestaande percelen worden geplaatst dan oorspronkelijk gepland.

Daarnaast zijn de kavels in het huidige bestemmingsplan opvallend klein, wat niet past binnen het bestaande straatbeeld van de Heuvelenweg. De geplande woningen staan veel dichterbij elkaar dan gebruikelijk is in de omgeving, wat afbreuk doet aan de ruimtelijke uitstraling en karakter van de wijk. Volgens artikel 3:46 Awb dient een besluit voldoende gemotiveerd te zijn. De gemeente moet aantonen waarom deze wijziging noodzakelijk en in het algemeen belang is, en hoe het plan past binnen de ruimtelijke ordeningsprincipes en de leefbaarheid van het gebied. Indien dit onvoldoende is onderbouwd, kan het bestemmingsplan wegens motiveringsgebreken worden aangevochten.

In de uitspraak van de Raad van State van 25 januari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:294) werd benadrukt dat bij afwijking van het bestemmingsplan een zorgvuldige belangenafweging vereist is, waarbij de belangen van omwonenden serieus moeten worden meegewogen.

4. Milieueffectrapportage (MER) en milieugevolgen

Op dit moment hebben wij geen inzicht in een door de gemeente Westerveld uitgevoerde milieueffectrapportage (MER) voor dit bestemmingsplan. Er is geen documentatie beschikbaar waaruit blijkt dat een MER is opgesteld of dat een toetsing heeft plaatsgevonden om te bepalen of een MER noodzakelijk is. Aangezien het plan significante gevolgen kan hebben voor de omgeving, is het van groot belang dat een dergelijke beoordeling transparant wordt gemaakt en ter inzage wordt gelegd voor betrokkenen.

Indien een MER achterwege is gelaten, terwijl dit gelet op de omvang en impact van de plannen noodzakelijk was, kan dit een zwaarwegend juridisch bezwaar vormen. Daarnaast ontbreekt in het huidige plan een onderbouwing van de milieugevolgen op luchtkwaliteit, geluidshinder en groenvoorzieningen. Dit is in strijd met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dat voorschrijft dat een bestemmingsplan vergezeld moet gaan van een beoordeling van de milieugevolgen. Wij verzoeken de gemeente om aan te tonen of een MER vereist is en, indien dit het geval is, alsnog een MER op te stellen en ter inzage te leggen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Bij een bestemmingsplanwijziging die significante gevolgen kan hebben voor het milieu, is een milieueffectrapportage (MER) verplicht op grond van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Tot op heden is niet gebleken dat voor dit bestemmingsplan een MER is uitgevoerd of dat is onderzocht of een MER verplicht is.

Indien een MER achterwege is gelaten, terwijl dit gelet op de omvang en impact van de plannen noodzakelijk was, kan dit een zwaarwegend juridisch bezwaar vormen. Daarnaast ontbreekt in het huidige plan een onderbouwing van de milieugevolgen op luchtkwaliteit, geluidshinder en groenvoorzieningen. Dit is in strijd met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dat voorschrijft dat een bestemmingsplan vergezeld moet gaan van een beoordeling van de milieugevolgen. Wij verzoeken de gemeente om aan te tonen of een MER vereist is en indien dit het geval is, alsnog een MER op te stellen en ter inzage te leggen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

5. Behoud van de groene wal en verjaring

Langs de Heuvelenweg bevindt zich een bestaande wal met groen, die door de jaren heen is uitgegroeid tot een belangrijk landschappelijk en ecologisch element. Deze wal biedt niet alleen een natuurlijke afscheiding tussen percelen, maar draagt ook bij aan privacy, geluidsdemping en biodiversiteit. Op basis van verjaring is dit stuk grond inmiddels feitelijk eigendom geworden van de aangrenzende bewoners en dient het als zodanig erkend en behouden te worden.

Daar waar de wal nog niet is doorgevoerd bij erfgransen, verzoeken wij de gemeente deze alsnog te realiseren. Dit draagt bij aan een uniforme landschappelijke inpassing en behoud van de bestaande groene structuur in het gebied.

6. Afstand tot de erfgrans

Volgens de **Bouwverordening 2012 van de gemeente Westerveld** dient een dakvenster zich minimaal **1,5 meter van de erfgrans** te bevinden. Hoewel deze regel specifiek betrekking heeft op dakvensters, kunnen vergelijkbare beperkingen gelden voor andere bouwwerken. Het huidige plan voorziet echter in een bouwkegel met een bouwvlak binnen een halve meter van de erfgrans met huisnummer :

Dit roept juridische vragen op met betrekking tot:

- **Privacy en uitzicht:** Artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek verbiedt vensters en openingen binnen twee meter van de erfgrans zonder toestemming van de bureu.
- **Brandveiligheid:** Het Bouwbesluit stelt eisen aan de brandwerendheid van gevels binnen twee meter van de erfgrans.
- **Gemeentelijke regelgeving:** De gemeente dient te verduidelijken of deze afstand in overeenstemming is met het geldende omgevingsplan.

Gezien de impact op de privacy en veiligheid verzoeken wij om herziening van de bouwafstand.

Conclusie en gewenste aanpassingen

Gezien de bovengenoemde bezwaren verzoeken wij de gemeente de volgende aanpassingen door te voeren:

1. **Participatie:** Organiseer een hernieuwde participatieronde met bewoners en verwerk hun bezwaren in het plan.
2. **Betaalbaarheid:** Neem betaalbare woningen voor starters en senioren op in het bestemmingsplan in overeenstemming met de Woonvisie 2019-2025.
3. **Ruimtelijke inpassing:** Pas de bouwhoogtes aan, spiegel de bouw van kavel 2031.

4. **Privacy en leefbaarheid:** Voorkom dat drie achtertuinen direct grenzen aan de tuin van Heuvelenweg __ om overmatige hinder en privacy verlies te voorkomen.
5. **Landschappelijke inpassing:** Behoud de bestaande wal en trek deze waar nodig door, conform het eigendomsrecht door verjaring. Daarnaast moet de wal waar deze nog niet aanwezig is, worden doorgevoerd bij erfgrenzen.
6. **Milieuonderzoek:** Onderzoek of een MER verplicht is en voer een volledige milieubeoordeling uit voordat het plan wordt vastgesteld.
7. **Erfgrensafstand:** Pas de bouwafstand aan om te voldoen aan privacy- en veiligheidsnormen.

Wij behouden ons het recht voor om juridische stappen te ondernemen indien deze bezwaren worden genegeerd. Dit kan onder andere het indienen van een beroep bij de Raad van State omvatten. Daarnaast wijzen wij de gemeente erop dat omwonenden recht hebben op een tegemoetkoming in planschade conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) indien zij door de bestemmingsplanwijziging een significante waardevermindering van hun woningen ondervinden.

Met vriendelijke groet,