

Nota van Beantwoording Zienswijze Bestemmingsplan "Emmen, Pannekoekendijk 11 (woningbouwlocatie)"

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording geven wij onze reactie op de zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Emmen, Pannekoekendijk 11 (woningbouwlocatie)". De zienswijze is per onderwerp samengevat.

Aspecten zienswijze

De inhoud van de aspecten van de zienswijze wordt per aspect samengevat weergegeven onder "A". Vervolgens vindt onder "B" de beantwoording vanuit de gemeente plaats. Onder "C" is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan is aangepast.

A1 Aantasting uitzicht en waardedaling woning. De woningbouwontwikkeling was niet te voorzien.

B1

Het uitzicht vanuit de woning van appellant zal wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevend betekenis toekomt. Hierbij hebben wij mede in aanmerking genomen dat de afstand van 12 meter tussen de nieuw te bouwen woningen en de woning van appellant acceptabel is. Wij vinden het belang van appellant niet zo zwaarwegend dat daarom afgezien zou moeten van de ontwikkeling van onderhavig plangebied. Daarbij hebben wij tevens in aanmerking genomen dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in zijn algemeenheid geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.

Het belang van de ontwikkeling van een gewenste ontwikkeling van het bouwplan weegt in dit geval zwaarder dan de mogelijke aantasting van genoemde waarden en gevoelens van de omwonenden. Dit neemt niet weg dat de gemeente zich inzet om mogelijke hinder voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden.

In welke mate genoemde effecten voor een ieder afzonderlijk gelden is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door de omwonenden geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal een ieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden. Dit verder een aspect van planschade. Wij verwijzen naar de regeling zoals opgenomen in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beoordelingsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Naar aanleiding van een verzoek tot wijziging en na afweging van alle belangen heeft de gemeente ingestemd met het wijzigen van het bestemmingsplan

C1

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

A2 Geluidshinder van burelen en ontsluitingsverkeer.

B2

De ontsluitingsweg is uitsluitend bedoeld ten behoeve van de bereikbaarheid van de zes te bouwen woningen en de woning van appellant. Het betreft dus een zeer beperkt aantal verkeerbewegingen per dag. Leefgeluiden in en rondom het huis dienen over en weer geaccepteerd te worden. Eventuele overlast tussen burelen dienen onderling besproken en opgelost te worden.

C2

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A3 Het plan voldoet niet aan de eisen van Duurzaamheidsladder

B3

Het onderhavige bestemmingsplan maakt uitsluitend woningbouw mogelijk zoals wordt aangegeven op de verbeelding en in de planregels. Woningbouw op de aangrenzende gronden waar appelland op doelt is niet aan de orde. Het plan voorziet in de bouw van 8 woningen. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van een beperkt aantal woningen niet gerekend wordt tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Temeer omdat het hier gaat om een woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Zie o.a. uitspraak van 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4720).

C3

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A4 Storende fout in plantoelichting.

B4

De door appelland geconstateerde fout is correct. Deze fout is hersteld.

C4

De plantoelichting is aangepast.

A5 Overlast tijdens de bouw

B5

De door appelland veronderstelde overlast is een aannme en niet gebaseerd op feiten. De initiatiefnemer is zich bewust van de overlast die gedurende de werkzaamheden zal kunnen ontstaan tijdens de bouwactiviteiten. Hinder als gevolg van bouwwerkzaamheden kan echter niet met een bestemmingsplan worden tegengegaan. Alle benodigde maatregelen zullen worden genomen om de overlast tot een noodzakelijk minimum te beperken.

C5

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A6 Verzoek tot opnemen van een groenzone en de woningbouwlocatie. Dit eventueel in combinatie met een voorwaardelijke verplichting voor toekomstige eigenaren tot oprichting en instandhouding.

B6

De afstand tussen de woning van appelland en de te bouwen woningen is ruim 12 meter en ruimtelijk gezien acceptabel. Om tegemoet te komen aan de wensen van appelland zal op de verbeelding een scherm mogelijk worden gemaakt met behulp van een functie-aanduiding. In de planregels zal het scherm worden gewaarborgd als voorwaardelijke verplichting in de specifieke gebruiksregels van artikel 4 Wonen.

C6

Dit aspect van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op de verbeelding wordt middels een functie-aanduiding een groenscherm mogelijk gemaakt. In artikel 4 Wonen van de regels wordt in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat een groenscherm moet worden opgericht en in stand worden gehouden. De inrichting van het plangebied inclusief de plaatsing van het groenscherm is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting.

A7

M.b.t. de onduidelijkheid hoe de nieuwe woningen worden ontsloten in relatie tot de bestaande toegangsweg van de woning van appelland. Het bestemmingsplan biedt hiervoor onvoldoende aanknopingspunten.

B7

De nieuw te bouwen woningen worden ontsloten op dezelfde ontsluitingsweg als de woning van appellant. Op de verbeelding aangeduid met de bestemming Verkeer-Verblijf.

C7

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.