



Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ontwerp bestemmingsplan Kernen, woningbouwlocatie Brouwer, Dalen

Coevorden, versie 29 september 2021
Zaaknummer: 15872-2019



Inhoudsopgave

1. Inleiding blz. 3
2. Zienswijzen en beantwoording blz. 4
3. Samenvatting wijzigingen – Aanpassingen plan blz. 8

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Kernen, woningbouwlocatie Brouwer, Dalen. Deze nota wordt, na vaststelling door het college en de gemeenteraad, aangemerkt als bijlage bij het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 juli 2021 tot en met 1 september 2021, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen te geven op het ontwerp bestemmingsplan. Dit is bekend gemaakt met een publicatie in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl van 21 juli 2021 en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Paragraaf 2 bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen per indiener en per onderdeel waarop de zienswijze betrekking heeft, met daarna de reactie hierop van burgemeester en wethouders.

Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is door 16 personen ondertekend. In totaal zijn de zes zienswijzen afkomstig van 15 unieke adressen.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging is in totaal één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in totaal door 16 verschillende personen ondertekend.

Reclamant	Verstuurd op	Ontvangen op	Wel/niet ontvankelijk
1	1 september 2021	1 september 2021	Wel

In de tabel op de volgende pagina wordt de zienswijze behandeld, waarbij:

- In kolom 1 wordt de reclamant en het desbetreffende punt c.q. onderwerp in de zienswijze benoemd.
- In kolom 2 een samenvatting van de inhoud van de zienswijze wordt beschreven.
- In kolom 3 de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders wordt gegeven.
- In kolom 4 is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Als er een ambtshalve aanpassing/correctie heeft plaatsgevonden wordt in de kolom desondanks 'niet' opgenomen, omdat het geen aanpassing n.a.v. de ingediende zienswijze betreft.

Reclaman t	Zienswijze	Gemeentelijk standpunt	Aanpassin g plan?
1			
a	De vraag wordt gesteld of het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd is met de structuurvisie Coevorden 2013-2023. De bouwlocatie grenst namelijk direct aan de historische kern van Dalen, waarbij de overzijde van de bouwlocatie aan de Emmerweg is aangeduid als 'historische kern' in de structuurvisie.	Het plangebied aan de Emmerweg 8 grenst weliswaar aan het gebied dat in de Structuurvisie Coevorden 2013-2023 is aangeduid als 'historische kern', maar ligt er niet binnen. Er gelden bovendien op basis van de structuurvisie geen aanvullende (welstands-)eisen voor het bouwen. Daarnaast is er geen specifiek beeldkwaliteitsplan vastgesteld op basis waarvan (strengere) eisen zouden kunnen worden gesteld aan te bouwen volumes.	Nee
b	Het verwijderen van het tankstation, liggend midden in een woonwijk, wordt toegejuicht. Het vervangen van het tankstation door woonbebouwing wordt als een positieve bijdrage aan een goede ruimtelijke ordening beschouwt.	De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan en vindt het fijn om te horen dat het plan om woningbouw op de Brouwerlocatie, aan de Emmerweg 8, te realiseren wordt beschouwd als een positieve ontwikkeling.	Nee
c	Het bouwen van twee forse woonblokken van 10 meter hoog is in strijd met de ambitie om de historische kern van Dalen te behouden. In de structuurvisie wordt verder benoemd de waardevolle lintbebouwing behouden en waar mogelijk versterkt dient te worden. Het vervangen van het tankstation door woonbebouwing is dé uitgelezen en zelfs enige kans de lintbebouwing te versterken.	<p>Zoals reeds onder punt a aangegeven ligt de plangebied aan de Emmerweg 8 niet in het gebied dat is aangeduid als 'historische kern'. Om die reden is het plan ook niet in strijd met de ambitie om de historische kern van Dalen te behouden.</p> <p>De Emmerweg 8 kenmerkt zich als een straat met een wisselend bebouwingsbeeld. Er staan vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in de straat, maar aan het begin van de Emmerweg (nr. 1 t/m 7a en 2 t/m 10) zijn ook twee appartementengebouwen aanwezig. Het toevoegen van twee nieuwe appartementengebouwen past dus in het reeds bestaande straat- en bebouwingsbeeld.</p> <p>De toegestane goot- c.q. bouwhoogte voor de te bouwen appartementengebouw aan de Emmerweg 8 is daarnaast lager dan de toegestane bouwhoogte voor reguliere woningen aan de Emmerweg. In veel gevallen is de toegestane bouwhoogte voor reguliere woningen namelijk 10,5 meter, terwijl het appartementengebouw niet hoger mag worden dan 10 meter.</p>	Nee

		<p>Daarnaast zullen de nieuw te bouwen appartementen qua goot- en bouwhoogte vrijwel naadloos aansluiten bij de bouwhoogte van de reeds aanwezige appartementengebouwen op de Emmerweg 1 t/m 7a en 2 t/m 10. Immers, de goot- c.q. bouwhoogte van deze appartementen is 9,61 meter.</p> <p>Aan de hand van de realisatie van de appartementengebouwen op Emmerweg 8 wordt voorzien in woonbebouwing. Deze bebouwing staat in het lint van de Emmerweg en sluit op die wijze aan bij de ambitie uit de structuurvisie.</p>	
d	<p>In deze omgeving zou het beter zijn als de bouwplannen aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing in de vorm van twee bouwlagen met schuine kap. Dit zou recht doen aan het bestaande dorpsgezicht. De indieners van de zienswijze staan open voor overleg hierover.</p>	<p>De gemeente deelt deze zienswijze niet. Het staat de indieners van de zienswijze vrij om in contact te treden met de initiatiefnemers van het bouwplan. Het is vervolgens aan de initiatiefnemer om de afweging te maken de plannen aan te passen en met deze aanpassing bij de gemeente te komen ter toetsing.</p> <p>De gemeente is van mening dat het huidige bouwplan voldoet aan alle gestelde gemeentelijke kaders en om die reden vastgesteld kan worden.</p>	Nee
e	<p>Het bouwen van twee vierkante blokken met een hogere toegestane goot- en bouwhoogte dan nu het geval is enkel op financiële gronden te rechtvaardigen en roept de vraag op of met dit bouwplan niet historische waarden van Dalen worden aangetast? De indieners van de zienswijze vragen daarnaast samen te zoeken naar oplossingen.</p> <p><i>'Is uw visie slechts een papieren visie of wordt daar ook feitelijk uitvoering aan gegeven en grijpt u de zich nu voordoende kans?'</i></p>	<p>Zoals reeds onder punt c aangegeven overschrijdt de toegestane goot- c.q. bouwhoogte van de te realiseren appartementengebouw niet de reguliere bouwhoogte voor reguliere woningen aan de Emmerweg.</p> <p>Met de bouw van de appartementen wordt ingespeeld op de actuele woningvraag in Dalen. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt in paragraaf 3.1.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking' de behoefte van het plan onderbouwd.</p> <p>Daarnaast wordt met de omvorming van de locatie aan de Emmerweg 8 een milieubelastende functie verwijderd. Hierdoor ontstaat een beter woon- en leefklimaat voor de bestaande woningen aan de Emmerweg.</p>	Nee

		Op basis van al het voorgaande is de gemeente van mening dat het realiseren van twee appartementengebouwen van 12 appartementen passend is binnen de kern Dalen, aansluit bij het bestaande stedenbouwkundige beeld ter plaatse en voorziet in de lokale woningbehoefte.	
--	--	--	--

3. Samenvatting wijzigingen - Aanpassingen plan

In het vorige hoofdstuk is de zienswijze beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Er wordt echter ambtshalve geadviseerd een correctie/wijziging door te voeren. Burgemeester en wethouders stellen voor het ontwerp bestemmingsplan met de volgende wijziging:

Toelichting:

Ambtshalve wijziging:

1. In het ontwerp bestemmingsplan 'Kernen, woningbouwlocatie Brouwer, Dalen' wordt aan het einde van paragraaf 4.4.2 geconcludeerd dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is inzake het voorkomen huismussen en gierzwaluwen op de planlocatie. Dit aanvullende onderzoek heeft plaatsgevonden op **XX-XX-XXXX**. Uit onderzoek blijkt dat de huismus en gierzwaluw geen hinder ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling. Volledigheidshalve dient dit onderzoek opgenomen te worden in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Tevens diende in het ontwerp bestemmingsplan nader onderzoek te worden gedaan naar het voorkomen van vleermuizen op basis van het Vleermuisprotocol 2021. Dit aanvullende onderzoek heeft plaatsgevonden op **XX-XX-XXXX**. onderzoek blijkt dat de vleermuis geen hinder ondervindt van de voorgenomen ontwikkeling. Volledigheidshalve dient dit onderzoek opgenomen te worden in de toelichting van het bestemmingsplan.
3. Als laatste diende een Aeries-berekening te worden aangeleverd om aan te tonen dat het aspect 'stikstof' geen belemmering vormde voor de gewenste ontwikkeling. De Aeries-berekening is uitgevoerd op **XX-XX-XXXX**. Uit de Aeries-berekening blijkt dat stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie van de 24 appartementen op het perceel Emmerweg 8 in Dalen. Volledigheidshalve dient dit onderzoek opgenomen te worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Op basis van deze aanpassingen kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.