

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN
“GIETERVEEN, WONINGBOUWLOCATIE VML.
CAMPING ‘T GIETERTJE”**

Algemeen

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Gieterveen, woningbouwlocatie vml. camping ‘t Gietertje”. Daarnaast worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Tevens wordt voor de duidelijkheid een overzicht gegeven van de aan te brengen wijzigingen in het bestemmingsplan.

Deze reactienota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijzen en reacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ontvangen. Van het Waterschap Hunze en Aa's is een reactie ingekomen dat men geen opmerkingen heeft op het ontwerp van dit bestemmingsplan.

In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Nr.	Naam	Nummer brief
1.	Reclamant 1	291896

Opmerkingen en reacties:

Zienswijze 1.	Reclamant 1
---------------	-------------

Samenvatting zienswijze:

Reclamant verzoekt het (ontwerp) bestemmingsplan niet vast te stellen (met uitzondering van de woonbestemming op perceel Veenakkers 23). Als reden wordt puntsgewijs het volgende aangedragen::

- Planontwikkeling past in de ‘Herijking Strategische toekomstvisie 2025’, voor wat betreft ‘gebruik bestaande woningvoorraad’ / bouwopgave’ en ‘behoud open karakter van dorpen’.
- Daarnaast wordt aangegeven dat de realisatie van 4 woningen ook niet passen binnen de Woonvisie2020+;
- Vanwege een geconstateerde onjuistheid in de ecologische Quick Scan maakt reclamant op dat vervolgonderzoek noodzakelijk zou moeten zijn;
- Er is sprake van een gebrekkige omgevingsparticipatie.

Reclamant verzoekt dan ook het bestemmingsplan “Gieterveen, woningbouwlocatie vml. camping ‘t Gietertje” niet vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen, namelijk door het perceel Veenakkers 23 wel als woonbestemming te veranderen en het voormalige campingveld de huidige bestemming van recreatie te laten behouden.

Reactie:

Ten aanzien van hetgeen reclamant aandraagt met betrekking tot de ‘Herijking Strategische Toekomstvisie 2025’ en de (toen nog concept) Woonvisie2020+ merken wij dit juist ook in lijn is met de plannen om 4 vrijstaande woningen te kunnen realiseren op onderhavige locatie. Onderhavige locatie is immers een inbreidingslocatie in de bebouwde kom van Gieterveen (en ook gelegen binnen ‘bestaand stedelijk gebied’ op grond van provinciaal beleid). Dat is in lijn met onze doelstellingen van woningbouw waar ‘inbreiding voor uitbreiding’ gaat, zoals ook verwoord in de (toen nog concept) Woonvisie2020+. Daarnaast is de (inmiddels door de raad vastgestelde) Woonvisie2020+ leidend voor wat betreft beoordeling woningbouwplannen. In de Woonvisie2020+ is opgenomen dat we bij het toevoegen van woningen hoofdzakelijk inzetten op bouwen binnen of aan randen van de bebouwde kommen. Dit betekent dat we voor het toevoegen van woningen eerst kijken naar transformatie van bestaand vastgoed en eventueel braakliggend terrein. Juist onderhavige locatie komt hiervoor in aanmerking, omdat dit juist een braakliggend terrein is.

Het herontwikkelen van een voormalig campingterrein naar een woongebied waar maximaal 4 vrijstaande woningen komen in een kleine kern als Gieterveen is dusdanig ‘kleinschalig’ dat ook geen sprake is van een ‘omvangrijke bouwopgave’ waarin, zoals door reclamant gesuggereerd, voorzien wordt.

Voor wat betreft dat de Woonvisie2020+ gericht is op 'betaalbaar wonen' voor verschillende doelgroepen wordt opgemerkt dat hieraan in dit plan ook voldaan wordt. Er heeft marktonderzoek plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat er vraag is naar vrijstaande woningen in Gieterveen. Het realiseren van deze inbreiding past dan ook geheel binnen de uitkomsten van de Woonvisie2020+. En de waarschijnlijk te gaan hanteren verkoopprijzen door eigenaar van de kavels worden marktconform.

Van de door reclamant genoemde term 'open karakter' van dit stukje Gieterveen is hier ook geen sprake. Het terrein was altijd in gebruik als camping, maar vanwege het feit dat dit gebruik al diverse jaren gestopt is, heeft het terrein via natuurlijke weg een ander uiterlijk gekregen. Desondanks is bestemmingsplantechnisch gezien hier nog steeds een camping (met bijbehorende bebouwing en gebruik) toegestaan. Van de bedoelde openheid (lees: 'open karakter' van dit terrein) was in het verleden ook al geen sprake en theoretisch gezien nu ook niet, al ziet het terrein er door het jaren gelden beëindigde recreatieve gebruik anders uit dan bestemmingsplantechnisch mogelijk is.

Voor wat betreft de 'Quickscan Flora & Fauna' wordt aangegeven dat tekstueel er inderdaad een paar onjuistheden in zijn geslopen. Op het terrein staat inderdaad nog een toiletgebouwtje, die overigens inmiddels afgebroken is), waardoor de tekst 'vanwege het feit dat er geen woningen of ander gebouwen worden gesloopt' feitelijk niet correct is. Ook is het perceel Veenakkers 23 niet onderzocht, zoals ook abusievelijk in het rapport staat vermeld. Desondanks zijn geen opmerkingen in de 'Quickscan' gemaakt dat er vleermuizen geconstateerd zijn en tijdens afbraak van het toiletgebouwtje zijn ook geen vogels, zoogdieren of vleermuizen aangetroffen. Van een vervolgonderzoek hoeft dan ook geen sprake te zijn. Aangezien op het perceel Veenakkers 23 (behalve de bestemming) niet wijzigt hoeft hier ook geen onderzoek plaats te vinden. Tekstueel zal de 'Quickscan' aangepast worden en de tekstuele onjuistheden verbeterd worden, maar van een inhoudelijke wijziging is echter geen sprake.

In de door reclamant genoemde term 'gebrekkige omgevingsparticipatie' kunnen wij ons niet vinden. Naast dat direct omwonenden (mede op verzoek gemeente in kader van burgerparticipatie) actief zijn benaderd / geïnformeerd door eigenaar over de planvorming is ook een aantal keren contact (telefonisch en per mail) geweest tussen eigenaar en reclamant over dit plan. Er is reclamant zelfs een deel van de grond te koop aangeboden, waar reclamant overigens van heeft afgezien. Tevens is reclamant (net als direct omwonenden) door ons schriftelijk geïnformeerd dat het plan ter inzage kwam te liggen.

Over het door reclamant genoemde alternatief voor woningbouw (zijnde weer een camping of een speelplaats) wordt opgemerkt het terrein weer terugbrengen naar een campingterrein vanuit ruimtelijk, toeristisch en milieutechnisch oogpunt niet meer wenselijk wordt geacht. Maar mocht hiervan wel sprake zijn, dan zal in dat geval ook weer van het door reclamant genoemde 'verdwijnen van het open karakter' sprake zijn.

Over de link die door reclamant wordt gemaakt met een speelplaats als gevolg van 'toekomstige plannen voor de bouw van tientallen woningen op het huidige voetbal/speelveld' wordt opgemerkt dat voor die plannen op dit moment geen concrete planning / invulling bekend is.

Tenslotte wordt door reclamant opgemerkt dat het perceel Veenakkers 23 wel naar een woonbestemming kan worden omgezet, omdat de camping al meer dan 10 jaar niet meer actief is. Deze redenatie is correct, maar komt enigszins vreemd over, omdat volgens reclamant het overige deel van dit terrein wel deze bestemming dient te behouden, ondanks dat deze ook al 10 jaar niet meer actief is. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Zo heeft ook de bestuursrechter meerdere malen uitgesproken. Een wijziging van het bestemmingsplan (in dit geval ten gunste van woningbouw) is voortgekomen uit volkshuisvestelijke en ruimtelijke overwegingen.

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze geen aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Gieterveen, woningbouwlocatie 't Gietertje'. Zienswijze wordt ongegrond verklaard.