



Zaaknummer:  
Z/20/112876/D-304325

## Verslag van de digitale zitting van de hoorcommissie bestemmingsplannen Westerwolde d.d. 22 juni 2020

### **Aanwezig:**

**Namens de raad:** de dames Van der Horst (Ecologisch Alternatief), Molle (PvdA en voorzitter), de heren Dinkla (VVD), Koskamp (Gemeentebelangen), Kriek (GL) en Meendering (CDA);

**Ambtelijke ondersteuning:** mw. Van Barneveld (griffie/verslag) en dhr. Gringhuis (medewerker Ruimtelijke Ordening)

**Afwezig:** dhr. Timmermans (Lijst Timmermans)

De voorzitter opent de digitale hoorcommissie met een woord van welkom.

Het bestemmingsplan 'Ter Apel Dorp, partiële herziening Rundehaven' heeft tot en met 15 april jl. ter inzage gelegen. Tegen dit bestemmingsplan kon een zienswijze worden ingediend door inwoners en indien gewenst, konden de indieners conform de 'Verordening hoorcommissie bestemmingsplannen gemeente Westerwolde' gehoord worden door een hoorcommissie. Een 5-tal indieners zullen hun zienswijze toelichten waarna de leden aan verduidelijkende vragen kunnen stellen. De commissie neemt de toelichtingen mee in de beraadslagingen. In oktober komt het voorstel ter besluitvorming in de raad.

### **1. ██████████: vertegenwoordigd door dhr. ██████████**

Dhr. ██████████ is de adviseur van Velt Advies van ██████████ en heeft namens hen een zienswijze op het bestemmingsplan ingediend. De kernpunten van deze zienswijze zijn: erven ██████████ heeft als enige een perceel landbouwgrond aan de Westzijde in het plan welke buiten de waardetoets wordt gehouden. Het perceel ligt aan lage kant en het wordt nog lager – zomerpeil 25 cm. lager en het winterpeil 50 cm. lager. Gevolg is dat er geen ontwatering kan plaats vinden. Als het waterpeil nog hoger komt dreigt de landbouwfunctie van het perceel verloren te gaan. De ██████████ lijdt hierdoor schade. Er is gesteld (ook in het verleden) om het perceel 30 cm. op te hogen. Het Waterschap adviseert dit ook min of meer. Hier is echter nog weinig van terecht gekomen. De ██████████ is van mening dat voor het ophogen van het maaiveld een deskundige ingeschakeld dient te worden. Ook is de ██████████ van mening dat er in overleg met het Waterschap, een goede kwelsloot dient te komen. Alleen de sloot schoonmaken voldoet ook volgens Waterschap niet. De ██████████ is van mening dat de aangedragen punten concreet in het bestemmingsplan opgenomen dienen te worden zodat het ook uitgevoerd gaat worden. Gebeurt dat niet dan ontstaat er schade bij de uitvoering van het bestemmingsplan. In het verleden is er overleg met dhr. Schoonderbeek geweest om het perceel aan hem te verkopen. Dit is echter doodgebloed omdat de dhr. Schoonderbeek hier niet op reageerde. Vanmiddag is er contact geweest met dhr. Schoonderbeek maar dit is nog pril en onduidelijk is of dit tot resultaat gaat leiden.

### **Verduidelijkende vragen:**

**Dhr. Kriek (GL)** vraagt zich af of de functie van het perceel wijzigt op het moment dat het perceel verkocht wordt en of dan het door [REDACTED] genoemde probleem verholpen is.

[REDACTED]: voor [REDACTED] is het probleem opgelost als het perceel verkocht wordt en zij nemen dan afscheid van hun positie. Het probleem gaat dan wel over naar de nieuwe eigenaar. Naast [REDACTED] worden de problemen ook door o.a. het Waterschap onderschreven.

**Dhr. Koskamp (GB)**: vraagt of het hele perceel 30 cm wordt opgehoogd hetgeen hen onwaarschijnlijk lijkt.

[REDACTED]: het maaiveld varieert van 10.20 tot 10.40 boven NAP hetgeen een gemiddelde van 30 cm. inhoudt waardoor het perceel weer goed als landbouwgrond gebruikt kan worden. Men streeft er naar om een vlak perceel te maken en niet met de natuurlijke hoogtes/laagtes die het perceel nu heeft.

### **2.**

[REDACTED] geeft een toelichting op de ingediende brief gericht op:

- groenstrook tegenover de nummers 11 tot en met 21. In de omgevingsvisie van de gemeente Westerwolde (ruimte voor dynamiek en rust in Westerwolde) staat specifiek iets beschreven over groenstroken (zie 5.4 – landschap rond bebouwing). [REDACTED] maakt hieruit op dat de gemeente de leefbaarheid en het woongenot in de kernen wil versterken. Het verdwijnen van de genoemde groenstrook zal hier zeker niet aan bijdragen.
- in hetzelfde plan bij 5.8 wordt beschreven dat de gemeente inzet op een veilige infrastructuur. De Rundezoom is een smalle weg maar voldoet wel aan de minimale eis van 4 m. In de praktijk blijkt dat, als er een auto geparkeerd staat, de hulpdienst er niet of nauwelijks langs kan. En andersom betekent dit ook dat, als er een hulpdienst staat om zijn werk te doen, een bewoner bij een noodgeval er ook niet langs kan.
- In de weg zijn geen afwateringsputten voor hemelwaterafvoer. Het water gaat weg via de groenstrook en aangrenzende sloot. Bij het verdwijnen van de groenstrook zal het water niet snel afgevoerd worden met alle gevolgen van dien hetgeen [REDACTED] bezwaarlijk vindt.

De commissie heeft geen verduidelijkende vragen.

### **3.**

[REDACTED] woont aan [REDACTED] (zandweg) welke overgaat in de Rundehaven. De snelste weg van de Rundehaven naar Emmen is langs [REDACTED]. Ook in 2007 heeft [REDACTED] al via zienswijze op het plan gereageerd. Er loopt een zandpad vanaf de westkant naar oost, Zwartewal of Roswinkelermarke genoemd. Het zandpad komt al voor op de kaarten voor het jaar 1800 en doorsnijdt het plan Rundedal. [REDACTED] voorziet dat dit zandpad in de huidige vorm voor gemotoriseerd verkeer een sluiproute gaat worden van of naar het Rundedal, huidige bebouwing Rundehaven en de wijk Burgermeester Beinsdorp. De effecten hiervan zijn dat er meer verkeersbewegingen komen met als gevolg o.a. geluidsoverlast, hinder van zandstof bij te hard rijden. [REDACTED] heeft een toezegging van de gemeente dat, ter plaatse van de overgang van het verharde fietspad in de bestaande Roswinkelermarke, ter plaatse van de toekomstige ontsluitingsweg, er een aantal fysieke maatregelen genomen zullen worden, die het gebruik van de onverharde Roswinkelermarke als sluitroute voor gemotoriseerd verkeer feitelijk onmogelijk maakt. [REDACTED] vraagt zich af wat deze in het verleden gedane toezegging betekent in het licht van de huidige plannen van BenW.

**De voorzitter** kan geen antwoord geven op de vraag van [REDACTED] legt deze vraag voor aan dhr. Gringhuis.

**Dhr. Gringhuis** is op de hoogte van deze toezegging en gaat ervanuit dat dit in het nieuwe plan meegenomen wordt. De vraag is wanneer en hoe uitvoering gegeven gaat worden aan de toezegging. Hij gaat er vanuit dat fietsverkeer wel mogelijk blijft maar geen autoverkeer. Het wordt geen sluipteg vanuit de wijk naar Emmen.

**Mw. Van der Horst (Ecologisch alternatief)** denkt dat [REDACTED] wilde weten of de weg geen sluipteg wordt.

[REDACTED] bevestigt dit en wil de gemeente attenderen op de in 2007 gedane toezegging.

4. [REDACTED]

[REDACTED] is woonachtig aan de [REDACTED] Ter Apel. Bij aankoop van de kavel (dacht 1997) is altijd aangegeven dat tegenover de kavels niet gebouwd zou worden. Er zou een groenstrook inclusief bermen blijven waardoor het zicht naar de landerijen open zou blijven. Nu moet hij constateren dat er toch gebouwd wordt waar hij ernstige bezwaren tegen heeft. Daarnaast is het ook zo dat berm volledig komt te vervallen zoals zijn buurvrouw ook al heeft aangegeven. In de eerste fase van de plannen ziet hij dit ook al. Bij een fikse regenbui staat de straat compleet onder water zoals 2 weken terug ook bij hem is gebeurd. Hij vindt dat bezwaarlijk. De weg is 4.80 m breed waarmee deze voldoet aan de minimale eis. Echter: als er een auto geparkeerd staat dan neemt deze 2.50 m in beslag waardoor groter verkeer alleen via kavels van aanwonenden er langs kan. Gras en hekken worden daardoor kapot gereden. In de optiek van [REDACTED] is het slecht uitgevoerd. De berm had ook in de huidige fase moeten blijven. Hier is echter niets meer aan te doen. Hij pleit er voor dat de 3 woningen die nooit gepland waren maar nu wel, alsnog komen te vervallen. Er is ruimte genoeg binnen het nieuwe plan om deze woningen elders te realiseren zoals hij in zijn schrijven heeft aangegeven. De berm moet in zijn optiek blijven bestaan.

#### **Verduidelijkende vragen:**

**Dhr. Kriek (GL):** fase 1 van het plan was bij aankoop van het perceel door [REDACTED] al gestart. Dhr. Kriek vraagt zich af van wie [REDACTED] destijds gehoord heeft dat er niet tegenover zijn perceel gebouwd zou worden en is dit ook vastgelegd?

[REDACTED] in de koopakte was een tekening toegevoegd van de nieuwe fase (conform bestemmingsplan 1996). In zijn brief heeft hij kleine foto toegevoegd – dat was wat toen bekend was zoals door de gemeente en verkopende makelaar aan alle kopers van de kavels is verwoord. De tekening gaf duidelijk aan waar wel en geen bebouwing kwam.

**Mw. Van der Horst (Ecologisch Alternatief)** had dezelfde vraag als dhr. Kriek willen stellen – zij stelt hem scherper: er was een tekening toegevoegd maar er staat niet letterlijk in de tekst dat er tegenover uw huis niet gebouwd wordt.

[REDACTED] bevestigt dit maar als er een tekening verstrekt wordt met daarop exact het aantal kavels dat daar gepositioneerd wordt met daarbij een schematische tekening hoe de groenstroken gerealiseerd gaan worden, dan lijkt hem zo'n letterlijke tekst overbodig. Op het moment dat zo'n tekening verstrekt wordt, zijnde het nieuwe bestemmingsplan inclusief de toekomstige ontwikkelingen, dan mag je als koper aannemen dat dat ook de daadwerkelijke plannen zijn.

**Mw. Van der Horst (Ecologisch Alternatief)** vraagt het heel expliciet omdat het regelmatig voorkomt dat er een tekening ligt maar dat er in de loop der tijd toch gebouwd gaat worden. Kennelijk is het juridisch niet zo vast als dat het in de tekst is opgenomen. Dat kan gebeuren – het zijn vervelende situaties.

[REDACTED] stelt dat dan juridisch maar duidelijk moet worden.

**Mw. Van der Horst (Ecologisch Alternatief)** vindt het fantastisch dat [REDACTED] de groenstrook ook belangrijk vindt. Zij vraagt zich af dat als de groenstrook op een andere plek gerealiseerd wordt of [REDACTED] daar ook mee kan leven.

Voor [REDACTED] is het onacceptabel dat de groenstrook elders komt. Hij gaat strijden voor de groenstrook en de vrije ruimte voor de kavels.

**Mw. Van der Horst (Ecologisch Alternatief)** is benieuwd of [REDACTED] al een idee heeft over de waardevermindering.

[REDACTED] heeft dat nog niet in beeld. Maar mocht het een juridische discussie worden – dit is geen dreigement maar hij gaat het niet uit de weg – dan zal hij de waarde door een taxateur op laten stellen.

**De voorzitter** vermoedt dat dit juridisch uitgezocht gaat worden en verwacht dat de gemeente hier naar kijkt. Als [REDACTED] steekhoudend bewijs heeft zal dit meegenomen worden. Het is de vraag wat de raad hier mee kan - alle informatie neemt de raad mee om tot goede besluitvorming te komen. De hoorcommissie kan geen toezeggingen doen.

5.

[REDACTED] woont op [REDACTED] – tussen [REDACTED] en [REDACTED] in.

Voordeel van de laatste spreker te zijn is dat hij niet hoeft te herhalen wat zij hebben aangegeven. Wel wil hij, net als [REDACTED], verwoorden dat bij aankoop van de woning in 2007 uitdrukkelijk te kennen is gegeven dat er niet gebouwd zou worden. De gekochte woning heeft aan de achterkant water en de voorkant vrije ruimte. Bij uitvoering van het plan staat de woning midden in een woonwijk. De makelaar heeft dit bij koop van de woning mondeling gezegd en niet schriftelijk vastgelegd. Hij begrijpt niet wat de gewijzigde woonvraag als aanleiding voor de herziening inhoudt. Er wordt nl. een gelijk aantal woningen gebouwd als in het oude concept. Dan leest hij ook nog omdat het destijds opgestelde stedenbouwkundige plan niet voldoet maar er worden hiervoor geen argumenten genoemd. I.t.t. die uitspraak leest hij verderop in het plan dat er geen sprake is van nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen. Hij is van mening dat dit strijdig is met elkaar. Samengevat: het wooncomfort en woongenot zal afnemen en een stukje ongerept natuur gaat verdwijnen zonder dat daar dwingende en dringende redenen voor zijn.

#### **Verduidelijkende vragen:**

Ook de vorige inspreker heeft **dhr. Kriek (GL)** dezelfde vraag gesteld – dat uit de stukken te halen was dat er niets gebouwd zou worden. Nu begrijpt hij dat de makelaar dit heeft gezegd waardoor de situatie wijzigt. In hoeverre heeft u zich verdiept als u een woning koopt in een fase 1 nieuwbouwwijk? In 2006 lag er al een plan voor 40 woningen waarvan dhr. Kriek zich afvraagt in hoeverre de makelaar dan reële informatie heeft gegeven.

[REDACTED]: uitspraak is gedaan door [REDACTED] van makelaarskantoor Kral Westen. Het is gissen waar de makelaar zich op heeft gebaseerd maar hij neemt aan dat dit het bestaande bestemmingsplan is geweest. Juridisch zal dit niet heel veel hout snijden. Maar als je een huis koopt en er wordt gezegd dat er tegenover niet gebouwd wordt dan neem je dat in jouw overwegingen mee.

**Mw. Van der Horst (Ecologisch Alternatief)** heeft kennis genomen van een burger die een progressieve ziekte heeft waardoor zijn ogen snel achteruit gaan. Een verandering van de omgeving is dan een enorme klap. Zijn er mogelijkheden die dit minder dramatisch maken?

[REDACTED]: de progressieve ziekte stopt niet gaat heel langzaam achteruit. Nu kan de betreffende persoon zich lopend en fietsend bewegen, maar dat zal naarmate tijd vordert langzaam minder worden.

Voor **mw. Van der Horst (Ecologisch Alternatief)** is dit een behoorlijk argument.

██████████ dankt mw. Van der Horst hiervoor.