

# Reactienota

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan  
"Grootegast Langeweg – Hoek Bovenweg"

Datum: 20 februari 2018

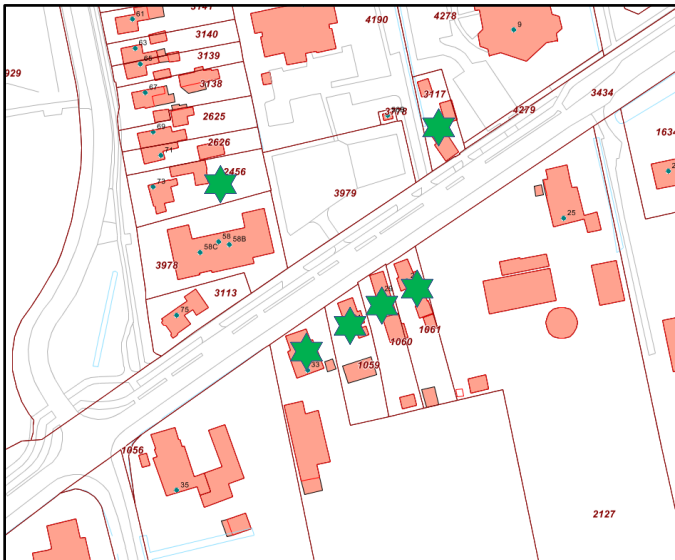


# Inleiding

---

Het ontwerpbestemmingsplan “Langeweg-Hoek Bovenweg” heeft met ingang van 20 september 2017 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen over het plan ingediend.

In aanvulling op de bovengenoemde terinzagetermijn heeft de gemeenteraad extra ruimte geboden voor omwonenden om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Op 7 december 2017 is voor omwonenden een informatieavond gehouden en aansluitend hierop hebben deze omwonenden tot 15 januari 2018 de tijd gekregen om reacties over het plan kenbaar te maken. De percelen van de omwonenden zijn weergegeven op de onderstaande kaart. In totaal hebben vier partijen gereageerd. Hun reacties worden in deze nota samengevat en afgewogen. Omdat deze nota als bijlage wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan en dit plan digitaal wordt gepubliceerd zijn de namen van de partijen die gereageerd hebben geanonimiseerd.



## **Partij 1**

Bovenweg 33  
9861GG GROOTEGAST

## **Partij 2**

Bovenweg 27  
9861GG GROOTEGAST

## **Partij 3**

Bovenweg 56  
9861GJ GROOTEGAST

## **Partij 4**

Langeweg 73  
9861GC GROOTEGAST

# Reacties

---

## Partij 1

### Reactie 1

Wij zijn tegen het opofferen van de parkeerplaats voor een twee-onder-een-kap woning.

*Antwoord:* Door het vrijkomen van het gebouw waarin voorheen een kinderopvang gevestigd was is een nieuwe situatie ontstaan. Gelet op de staat van het gebouw ligt het niet voor de hand om er een nieuwe invulling aan te geven. Daarom zal een deel van het gebouw worden gesloopt. Met de sloop vervalt ook de noodzaak voor het behoud van de volledige parkeerruimte. Daarom is in het voorliggende bestemmingsplan de bestaande parkeerruimte verkleind om plaats te maken voor woningbouw.

### Reactie 2

Bij de parkeerplaats is veiligheid in het belang van ouders en kinderen erg belangrijk.

*Antwoord:* Bij het halen en brengen van kinderen met de auto is een overzichtelijke situatie belangrijk. In het kader van de herontwikkeling wordt de parkeerplaats opnieuw aangelegd. Waar mogelijk zijn daarom langsparkeerplekken gepland omdat bij dit type parkeerplaats niet achteruit wordt gereden. Dit leidt tot meer overzicht en veiligheid.

### Reactie 3

Grootegast wil mensen ruimte geven om te wonen en te leven maar dat krijgt men hier niet.

*Antwoord:* Wij beperken met het bestemmingsplan niet de ruimte van mensen om te leven en te wonen. Want de omliggende gronden rondom de herontwikkelingslocatie kunnen gewoon conform hun bestemming gebruikt worden.

### Reactie 4

Kunnen wij onze agrarische werkzaamheden wel blijven uitoefenen met de geplande nieuwbouw.

*Antwoord:* Ja, voor zover deze werkzaamheden passen binnen de geldende bestemming op het perceel van partij 1. Dit perceel is Bovenweg 33 in Grootegast. Het heeft een woonbestemming en geen agrarische bestemming. Wel zijn hobbymatige agrarische activiteiten toegestaan. In het verlengde van deze reactie hebben wij niet getoetst om welke agrarische werkzaamheden het precies gaat en of deze passen in de woonbestemming.

Ten opzichte van het perceel Bovenweg 33 in Grootegast staan nu al woningen dichter op het perceel dan de nieuw te bouwen woningen. Daarom leidt het bestemmingsplan "Langeweg-Hoek Bovenweg" niet tot een extra inperking van eventuele bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Bovenweg 33 in Grootegast.

### Reactie 5

Hoe komt het met het overblijvende deel van de kinderopvang? Krijgt dat gebouw wel een voordeur, maar geen ingang vanaf de Langeweg, waar hoor je dan bij, bij welke straat?

*Antwoord:* Het overblijvende deel van de kinderopvang vormt samen met de naastgelegen voormalige schoolmeesterswoning op de hoek van de Langeweg met de Bovenweg een architectonisch ensemble. Als zodanig hoort het overblijvende deel van de kinderopvang bij de voormalige schoolmeesterswoning. Het is onderdeel van het straat- en bebouwingsbeeld van de Bovenweg.

Het bestemmingsplan richt zich niet op de indeling van de gevel. Waar de voordeur precies komt, is nu nog niet duidelijk. Dit zal blijken bij de verdere uitwerking van de plannen.

### Reactie 6

Nergens op/aan de Bovenweg staat een twee-onder-kap woning. De twee-onder-een-kapwoningen passen daarom niet.

*Antwoord:* Langs de Bovenweg komen veel verschillende bebouwingstypen in uiteenlopende volumes voor. Binnen dit diverse beeld passen de twee-onder-een-kap woningen ons inziens wel. Daar komt bij dat de maximale toegestane goot- en nokhoogtes aansluiten bij de woonbebouwing in de directe omgeving en dat de oriëntatie van de nieuw te bouwen aansluit bij die van woningen op belendende percelen aan de noordzijde van de Bovenweg. Tot besluit is in het kader van de herontwikkeling Stichting Libau (welstand en stedenbouw) om advies gevraagd over een passend architectonisch kader. Alles bij elkaar betekent dit voor ons dat er voldoende waarborgen zijn voor de bouw van twee-onder-een-kap woningen die passen in de omgeving.

### Reactie 7

De gemeente heeft alleen maar oog voor het "Grote Geld".

*Antwoord:* Winstmaximalisatie is geen uitgangspunt bij de herontwikkeling van de locatie 'Langeweg - Hoek Bovenweg'. Als zodanig herkennen wij ons niet in deze reactie.

## **Partij 2**

### Reactie 1

Wij betreuren het dat wij niet eerder in het proces zijn geïnformeerd over de herontwikkeling van de locatie Langeweg – hoek Bovenweg.

*Antwoord:* Deze reactie wordt breed gedeeld door de omwonenden van de locatie. In het verlengde hiervan hebben wij de Verordening elektronische kennisgeving Grootegast op een zodanige wijze aangepast dat voor bestemmingsplannen breder wordt gecommuniceerd. Deze aangepaste verordening is op 1 februari 2018 in werking getreden.

### Reactie 2

Wij hebben nu uitzicht op bomen met een uitrit. Straks hebben wij uitzicht op woningen. Voor ons gevoel komen we nu midden in het dorp te wonen. Dat vinden wij niet prettig.

*Antwoord:* Recht op vrij uitzicht bestaat niet. Feitelijk woont partij 2 al binnen de bebouwde kom van Grootegast en herstructureringen zijn onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van een dorp. Daarbij wordt opgemerkt dat de afstand tussen de woning van partij 2 en de nieuw te bouwen woningen minimaal 26 meter bedraagt en dat deze nieuwe woningen worden gekenmerkt door een relatief bescheiden bouwhoogte.

### Reactie 3

Wij hebben een tractor die wordt gebruikt voor woon-werk verkeer. Deze staat op het voorerf en moet zeker in de wintermaanden voor vertrek warmdraaien. Wij zijn bang dat de bewoners van de nieuw te bouwen woningen gaan klagen over geluidsoverlast van de tractor. Wij willen dat in de koopovereenkomst voor de nieuwe woningen wordt vastgelegd dat er niet geklaagd mag worden over het tractorgeluid.

*Antwoord:* In algemene zin vinden wij het niet juist om mensen via een koopovereenkomst hun wettelijke mogelijkheden om op zaken te reageren te ontnemen.

In het kader van geluidsaspecten zijn afstandscriteria voor het gebruik van een tractor enkel relevant bij bedrijfsmatige percelen. Het perceel van partij 2 heeft een woonbestemming. Als zodanig kan de tractor niet worden aangemerkt als een bedrijfsmiddel. De tractor in kwestie is particulier eigendom dat vergelijkbaar is met een auto en gebruikt kan worden voor woon-werk verkeer of andere recreatieve bestemmingen. Daarom is er in onze ogen geen basis voor een eventueel bezwaar over geluidsoverlast van de tractor.

Tot besluit wordt nog opgemerkt dat voor de nieuw te bouwen woningen een maximale geluidsnorm voor het binnenklimaat geldt van 33 dB bij gesloten ramen. Vanwege het verkeer op de Bovenweg dienen hiervoor extra geluidswerende maatregelen genomen te worden die mogelijk het geluid van de tractor extra dempen.

### Reactie 4

Wij vrezen dat onze woning minder waard wordt door de voorgenomen nieuwbouw.

*Antwoord:* Een verlies aan waarde van een woning door een nieuwe planologische regeling wordt ook wel planschade genoemd. Voor verzoeken om planschade gelden afzonderlijke procedures buiten een bestemmingsplan om.

### Reactie 5

In het nieuwe plan zijn onvoldoende parkeerplaatsen.

*Antwoord:* Door het wegvallen van de kinderopvang is er minder behoefte aan parkeergelegenheid. De nieuwe woningen in het plan krijgen parkeerplaatsen op het eigen erf en met de basisschool is overleg geweest over de resterende parkeerplaatsen. Gelet hierop zijn wij niet van mening dat er te weinig ruimte is voor afdoende parkeervoorzieningen.

### **Partij 3**

#### Reactie 1

Wij wonen op het perceel Bovenweg 56 in Grootegast. Door de ligging van de parkeerplaats krijgen wij bij nacht en schemering inschijning van licht in onze woning als gevolg van de koplampen van auto's die over de parkeerplaats rijden. Dit komt ons woongenot niet ten goede. Wij zien graag dat dit wordt opgelost.

*Antwoord:* Wij zien goede mogelijkheden om dit punt bij de verdere planuitwerking op te lossen zonder dat de ligging van de parkeerplaats moet worden aangepast. Het vinden van oplossingen van het probleem dat in deze reactie is genoemd valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Daarom is het prematuur om daar reeds nu al op in te gaan. Wij zullen deze partij na de vaststelling van het bestemmingsplan "Langeweg-Hoek Bovenweg" uitnodigen voor overleg en bij het zoeken naar oplossingen ook contact leggen met basisschool De Molenberg.

### **Partij 4**

#### Reactie 1

Partij 4 heeft meerdere reacties over het behoud dan wel over de verwijdering van beplanting.

*Antwoord:* Gelet op de inrichtingstekening van de herontwikkeling zal veel beplanting op het gemeentelijke perceel worden verwijderd. Bij de herontwikkeling wordt ingezet op behoud van de bomenrij langs de Bovenweg en het voorkomen van een doorsnijding van een groenstructuur aan de Langeweg.

Het aanwezige groen dat grenst aan het perceel Langeweg 73 wordt door de eigenaar gezien als een belangrijke factor in het behoud van privacy in de tuin. De exacte grens tussen dit perceel en het gemeentelijke perceel zal op verzoek van de gemeente door het kadaster worden opgemeten. Voor wat betreft de erfafscheiding zal een passende oplossing gevonden moeten worden die de privacy van de eigenaar afdoende borgt. Omdat de keus voor een erfafscheiding niet wordt vastgelegd in een bestemmingsplan is het prematuur om in deze reactienota inhoudelijk op het vraagstuk in te gaan. Na vaststelling van het bestemmingsplan "Langeweg-Hoek Bovenweg" zullen wij deze partij uitnodigen voor overleg.

In het bijzonder wordt ingegaan op een Kastanjeboom die partij 4 graag wil kappen maar die volgens deze partij van de gemeente tot nu toe niet gekapt mag worden. Gelet op de herontwikkeling is op dit punt een heroverweging op zijn plaats. Na vaststelling van het bestemmingsplan "Langeweg-Hoek Bovenweg" zullen wij met deze partij hierover in overleg gaan.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat bij het verwijderen van groen altijd een zorgplicht geldt in het kader van de Natuurbeschermingswet.

### Reactie 2

Wij begrijpen dat het fietsenhok verdwijnt. De wand van dit hok maakt de erfscheiding ter plaatse zo goed als dicht. Wij willen daar, na onderling overleg, een nieuwe dichte wand op kosten van de ontwikkelaar.

*Antwoord:* Deze reactie is relevant voor de verdere planuitwerking. Het punt wordt meegenomen in het in te plannen overleg met de indiener van deze reactie.

### Reactie 3

Aan de voorzijde van het te behouden deel van het voormalige schoolgebouw moet weer een dakkapel komen op een vergelijkbare wijze zoals dat vroeger ook was.

*Antwoord:* Deze reactie richt zich op de gevelindeling van het voormalige schoolgebouw. Omdat het bestemmingsplan de gevelindeling niet regelt, is het voorbarig om een standpunt in te nemen over het wel of niet plaatsen van de genoemde dakkapel. Wij zullen het punt van de dakkapel doorgeven aan de ontwikkelende partij als een aandachtspunt bij de verdere planuitwerking.

### Reactie 4

Bij de verbouw van het voormalige schoolgebouw staan parkeervoorzieningen ingetekend. Mochten deze voorzieningen bestaan uit gebouwen dan gaan wij ervan uit dat dit stenen gebouwen worden met een pannendak en geen houten hokjes met plaatbedekking.

*Antwoord:* Net als alle andere reacties over de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken maken wij hier de opmerking dat deze reacties gaan over welstandscriteria en dat deze criteria niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Daarom is het prematuur

### Reactie 5

Partij 4 geeft voor verschillende bebouwing in het plangebied aan dat er geen ramen in de noordzijde van deze bebouwing mag komen om te voorkomen dat vanuit deze ramen zicht zou ontstaan op de tuin van deze partij.

*Antwoord:* Volgens het Burgerlijk Wetboek geldt als basisregel dat een raam op minimaal twee meter afstand van een perceelsgrens moet komen. De kortste afstand tussen de twee-onder-een-kap woningen en het perceel van partij 4 is 14 meter. De afstand tussen het deel van het voormalige schoolgebouw en het perceel van partij 4 bedraagt minimaal 4 meter. Gelet hierop is er geen strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek.

De gevelindeling van de nieuwe woningen ligt nog niet vast en wordt niet verankerd in het bestemmingsplan. Daarom is het prematuur om in deze reactienota op deze indeling in te gaan. Deze indeling zal in de verdere planuitwerking uitkristalliseren en uiteindelijk landen in een aanvraag omgevingsvergunning.