

Nota Zienswijzen & commentaar

naar aanleiding van het ontwerp
“Bestemmingsplan Niekerk en Oldekerk Partiële herziening bijgebouwing en locatie Matsloot”

Oktober 2017



Inleiding

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van dinsdag 5 september 2017 voor een periode van zes weken (tot en met maandag 16 oktober 2017) voor een ieder tijdens openingstijden ter inzage bij het Klantcontactcentrum gelegen:

Het ontwerp "Bestemmingsplan Niekerk en Oldekerk Partiële herziening bijgebouwing en locatie Matsloot" (NL.IMRO.0015.BPNO17BEHE1-OW01), alsmede de daarop betrekking hebbende stukken.

In de partiële herziening wordt het bestemmingsplan Niekerk en Oldekerk 2016 op een tweetal punten herzien; de bijgebouwenregeling en de voorgevellijn van enkele woonpercelen aan de Matsloot worden aangepast.

Binnen de gestelde termijn van zes weken kon een ieder schriftelijk zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Grootegast.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is 1 zienswijze namens 3 families ingediend. Om privacy redenen worden de persoonsgegevens niet in deze nota gebruikt. Deze worden vertrouwelijk analoog bij de stukken ter inzage gelegd.

Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt de zienswijze samengevat en vervolgens van een commentaar voorzien.

Zienswijze

Samenvatting

1. Landschapsstructuur

Het plan zou zo veel mogelijk moeten aansluiten bij de bepalende landschapsstructuur; zijnde fijnmazigheid met aangrenzende lintbebouwing langs de wegassen (zoals beschreven in het bestemmingsplan 2006). Dit betekent dat de gevellijn van het onbebouwde perceel 2223, welke direct ten noorden van Matsloot 8 ligt, gelijk zou moeten lopen met de gevellijnen van de woningen van de indieners. Alleen Matsloot 8 heeft dan een afwijkende gevellijn, waardoor de woning dichterbij de weg staat. De keuze om de afwijkende gevellijn voor perceel 2223 te behouden zou niet worden gemotiveerd in het bestemmingsplan.

2. Provinciale Omgevingsverordening

De locatie Matsloot ligt in het gebied dat in de Provinciale Omgevingsverordening Groningen is aangewezen als 'Houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier'. Voor deze gronden moeten regels in het bestemmingsplan worden opgenomen die gericht zijn op het beschermen van de herkenbare verkaveling. Omdat de partiële herziening 2017 de herkenbare verkaveling niet beschermt zou het plan in strijd zijn met de Provinciale Omgevingsverordening.

3. Vertrouwensbeginsel

In de koopovereenkomsten die zijn gesloten tussen de indieners en de gemeente zouden verwachtingen zijn gewekt ten aanzien van de gelijke stedenbouwkundige en architectonische opzet voor wat betreft de voorgevellijn. De indieners vertrouwden er daardoor op dat er een bestemmingsplan zou worden vastgesteld die in lijn is met de koopovereenkomsten. Ze vinden daarom dat de partiële herziening in strijd is met het vertrouwensbeginsel.

4. Gelijkheidsbeginsel

De indieners waren vanwege de landschapstructuur verplicht zich te houden aan de voorgevellijn uit het bestemmingsplan 2006. Dit heeft onder meer gevolgen voor het achtererfgebied waar vergunningvrij gebouwd mag worden. Deze voorgevellijn zou, volgens het gelijkheidsbeginsel, ook moeten gelden voor perceel 2223. De voorgevellijn van dit perceel zou niet gelijk moeten worden getrokken met het 'ongelijke geval' op het perceel Matsloot 8.

5. Betrokken belangen onvoldoende afgewogen

De indieners vinden dat hun belangen onvoldoende zijn meegewogen in de besluitvorming. Ze lijden zowel planschade als schade uit een toerekenbare tekortkoming in de uitvoering van de koopovereenkomsten als gevolg van de afwijkende gevellijn bij Matsloot 8. Door ook een afwijkende gevellijn op perceel 2223 toe te staan wordt de schade vergroot. Het belang voor deze afwijkende gevellijn is niet gemotiveerd in het bestemmingsplan.

6. Verzoek tot nemen voorbereidingsbesluit

Er wordt een herhaald verzoek ingediend voor het nemen van een voorbereidingsbesluit, indien wordt besloten om de indieners te volgen in hun zienswijze, zijnde het terugleggen van de gevellijn van perceel 2223.

Commentaar

1. Landschapsstructuur

De landschapsstructuur wordt aangemerkt als het 'Houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier' waarin de herkenbaarheid van de verkaveling van doorslaggevend belang is. De herkenbaarheid van de verkaveling is in het bestemmingsplan geborgd via de bestemming "Groen". Dit onderdeel wordt inhoudelijk behandeld bij de beantwoording van zienswijze 2. Daarom wordt voor de verdere behandeling van dit punt verwezen naar deze beantwoording.

In de oorspronkelijke opzet van het plan Kroonsveld was bij de Matsloot sprake van één verspringing van de gevellijn. Deze verspringing lag tussen de Matsloot 20 en 22. Deze verspringing was verankerd in het bestemmingsplan 'Kroonsveld / Oldekerk-Niekerk' dat op 14 februari 2006 is vastgesteld. Volgens dit plan lagen de woningen op de percelen Matsloot 2 t/m 20 verder van de weg af dan de woningen op de percelen Matsloot 22 t/m 36. Vanuit deze achtergrond zijn er onder andere woningen gebouwd op Matsloot nrs. 2, 4, 6 en 20.

De bovengenoemde verspringing van de gevellijn is onbedoeld verdampt in het bestemmingsplan 'Niekerk en Oldekerk 2016' dat op 17 mei 2016 werd vastgesteld. De gevellijn langs de gehele Matsloot werd in dit plan namelijk gelijkgetrokken met de lijn die aanvankelijk alleen gold voor de percelen Matsloot 22 t/m 36. Hierover zijn destijds geen zienswijzen ingediend.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Niekerk en Oldekerk 2016' lagen tussen de Matsloot nummers 6 en 20 nog drie onbebouwde kavels. Na de vaststelling is op één van deze kavels een woning vergund met inachtneming van de nieuwe vastgestelde gevellijn; drie meter voor de voorgevels van de woningen op de percelen Matsloot 2, 4, 6 en 20. Tegen deze vergunning is geen beroep ingesteld. Het ging daarbij om nieuwe woning op het perceel Matsloot 8.

De twee resterende onbebouwde kavels hebben de nummers 2223 en 2222.

Indien de twee resterende onbebouwde kavels ook met inachtneming van de nieuwe gevellijn uit 2016 gebouwd zullen worden leidt dit tot een straat- en bebouwingsbeeld waarin één individuele woning teruggerooid staat ten opzichte van de aangrenzende woningen in de straat. Dit is een onwenselijke afwijking in een woonwijk waarin meerdere aan elkaar grenzende woningen juist in dezelfde gevellijn staan. De afwijkende woning is in dit scenario de bestaande woning op het perceel Matsloot 20.

Gelet op het bovenstaande lag de vraag voor hoe te reageren. Het alternatief van het terugbrengen van de oorspronkelijke verspringing van de gevellijn uit 2006 zou opnieuw leiden tot een onwenselijk straat- en bebouwingsbeeld waarin één individuele woning qua rooilijn afwijkt van de aangrenzende woningen in de straat. In dit scenario zou het gaan om de woning op het perceel Matsloot 8. De woning zou namelijk met zijn voorgevel verder naar voren staan dan de overige woningen op de percelen Matsloot 2 t/m 20.

Gelet op de twee beschreven scenario's is in het bestemmingsplan 'Niekerk en Oldekerk Partiële herziening bijgebouwenregeling en locatie Matsloot' gekozen voor een situatie waarin kavel 2223 een gevellijn krijgt zoals die in 2016 is vastgesteld en kavel 2222 een aangepaste gevellijn krijgt die aansluit bij de oorspronkelijke situatie uit 2006. Zodoende wordt voorkomen dat individuele woningen afwijken van gevellijn. In plaats daarvan ontstaat een situatie waarin minimaal twee aangrenzende woningen in dezelfde gevellijn staan. Dit sluit in onze ogen het beste aan bij het bestaande straat- en bebouwingsbeeld. Dit dient daarom het belang van een goede ruimtelijke ordening.

2. Provinciale Omgevingsverordening

In het bestemmingsplan is de herkenbaarheid van de verkaveling geborgd door de bestemming "Groen". Daarbij gaat het zowel om de ligging van de vlakken met de bestemming "Groen" alsook om de regels die horen bij deze bestemming.

Zo hebben in de wijk Kroonsfeld de vlakken met de bestemming "Groen" een noord-zuid oriëntatie. Deze oriëntatie sluit aan bij de heersende verkavelingsrichting in het omringende buitengebied. Daarnaast liggen de vlakken met de bestemming "Groen" in de wijk waar mogelijk in het verlengde van aangrenzende kavelgrenzen in het buitengebied. Verder is in de regels van de bestemming "Groen":

- a. Expliciet vastgelegd dat deze bestemming bedoeld is voor groenvoorzieningen, waarbij het behoud van een herkenbare verkaveling uitgangspunt is (art. 7, lid 1, sub a);
- b. Bevatten deze regels een verbod voor het bouwen van gebouwen en overkappingen (art. 7 lid 2, sub 1) en;
- c. Is het kappen en rooien van houtsingels vergunningsplichtig in verband met de bescherming van de herkenbare verkaveling (art. 7, lid 4, sub 1).

Gelet op het bovenstaande is de herkenbaarheid van de verkaveling afdoende geborgd. Van een strijdigheid met de provinciale verordening is geen sprake. In dit kader wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen geen zienswijze over dit punt naar voren hebben gebracht.

Alhoewel deze zienswijze op zichzelf kan worden gelezen beschouwen wij hem ook tegen de achtergrond van een aanpassing van het geldende planologische kader die gericht is op het verschuiven van een gevellijn langs een gedeelte van de Matsloot. Het verschuiven van een gevellijn vindt plaats binnen de bestaande woonerven. Het heeft geen impact op de bestemming "Groen" en staat als zodanig los van de herkenbaarheid van de verkaveling.

3. Vertrouwensbeginsel

De koopovereenkomsten hebben betrekking op de aankoop/verkoop van de kavels en zien niet op de bestemmingsplanregels. Een koopovereenkomst staat in beginsel los van een bestemmingsplan. Er kan in dit verband daarom geen beroep worden gedaan op het vertrouwensbeginsel. Overigens heeft het bestemmingsplan Niekerk en Oldekerk 2016 de openbare procedure gevolgd, bedoeld om een ieder in de gelegenheid te stellen om het plan te controleren en mee te denken. Een ieder heeft toen de gelegenheid gehad om het plan in te zien en een zienswijze in te dienen. Er zijn destijds geen zienswijzen ingediend.

4. Gelijkheidsbeginsel

De vergunningaanvragen voor de woningen op Matsloot 2, 4, 6 en 20 zijn getoetst aan het bestemmingsplan uit 2006. De vergunning aanvraag voor de woning op Matsloot 8 is getoetst aan het bestemmingsplan uit 2016. Hierbij is sprake van een nieuw planologisch kader, welke de voorgeschreven procedure heeft doorlopen. Aangezien hier een onbedoelde verschuiving van de gevellijn in is opgenomen heeft een nieuwe planologische afweging ten aanzien van de gevellijn plaats gevonden. Daarbij is een keuze gemaakt in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt geen afbreuk gedaan aan de landschapsstructuur in de wijk, omdat deze geborgd is middels de bestemming "Groen". Zie ook de beantwoording van zienswijze 1 en 2.

5. Betrokken belangen onvoldoende afgewogen

Bij de partiële herziening zijn de belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening afgewogen. Dit is een afwegingskader waarbij een breed scala aan belangen is betrokken. Naar

aanleiding van de zienswijze is de onderbouwing nogmaals gezien. Hieruit is gebleken dat de diverse belangen voldoende zijn afgewogen.

6. Verzoek tot nemen voorbereidingsbesluit

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de gevellijn op het perceel 2223 niet terug te leggen. Het verzoek voor het nemen van een voorbereidingsbesluit komt daarmee te vervallen. Overigens houdt de zienswijze geen verband met de inhoud van de partiële herziening.

Voorgesteld wordt om de zienswijze **ongegron**d te verklaren.



Afbeelding Matsloot met huisnummers en perceelnummers

Ambtshalve wijzigingen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn enkele zaken aan het licht gekomen, waarvan het gerechtvaardigd is deze mee te nemen bij de (gewijzigde) vaststelling.

Aantal woningen

Op de verbeelding is aangegeven dat het maximaal aantal wooneenheden binnen het aangegeven gebied maximaal 6 mag bedragen. Dit was in de 'oude' situatie het geval toen er twee-onder-een-kap woningen gepland waren. Nu biedt het aangegeven gebied ruimte voor 3 vrijstaande woningen. Dit moet op planverbeelding worden aangepast.

Begrip erf

Het begrip erf is onjuist in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Niekerk en Oldekerk 2016 opgenomen. Dit kan in deze partiële herziening worden hersteld.

Erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

