



**Nota Zienswijzen en Commentaar  
Wijzigingsplan  
Meester Boonstraplantsoen 2-4**

# Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	1
2. Zienswijzen	
Zienswijze 1 .....	2
brief registratienummer 2014003200	
Zienswijze 2 .....	2
brief registratienummer 2014003202	
Zienswijze 3 .....	3
brief registratienummer 2014003040	
Zienswijze 4 .....	5
brief registratienummer 2014002929	
Zienswijze 5 .....	7
brief registratienummer 2014003135	
Zienswijze 6 .....	10
brief registratienummer 2014003137	

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Voor het perceel Meester Boonstraplantsoen 2-4 te Tolbert (voormalige dorps huis) is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het verbouwen van het voormalige dorps huis in een wooncomplex dat ruimte biedt aan twaalf woningen. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Tolbert. De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via de wijzigingsbevoegdheid (artikel 31) die in het bestemmingsplan Tolbert is opgenomen voor dit perceel. De coördinatie regeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) maakt het mogelijk de procedure voor de omgevingsgunning en het wijzigingsplan te combineren. Dat is in dit geval gebeurd.

Het ontwerp wijzigingsplan Meester Boonstraplantsoen 2-4 en het ontwerp besluit omgevingsvergunning hebben met ingang van 13 maart 2014 gedurende zes weken zowel analoog als digitaal voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpen konden gedurende deze termijn zienswijzen worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. De terinzagelegging eindigde op 24 april 2014.

Eveneens is de Provincie Groningen digitaal op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan. De provincie heeft per mail (d.d. 28 maart 2014) aangegeven dat de ontwerp besluiten geen aanleiding geven tot het indienen van een zienswijze. Het inwinnen van advies bij het Waterschap is niet aan de orde omdat het een in pandige verbouwing betreft en er geen sprake is van toename van verhard terrein.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen bij het college is verder gebruik gemaakt door zes personen/instanties. De zienswijzen liggen bij de stukken ter inzage.

Enkele zienswijzen zijn naast per post, eveneens per fax of mail binnengekomen. Deze originele ondertekende zienswijzen zijn geregistreerd. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven. De bijbehorende brieven zijn opgenomen als bijlage bij deze Nota.

Zes zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.
---

## Hoofdstuk 2 Zienswijzen

### Zienswijze 1

Zienswijze 1, brief geregistreerd onder nummer 2014003200, ongedateerd, ingekomen op 23 april 2014. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

#### *Samenvatting zienswijze 1.1*

Tegen zorgwoningen of kleine appartementen voor mensen met een vaste verblijfplaats bestaat geen bezwaar. Tegen de verhuur aan studenten of buitenlandse werknemers wel omdat dan voor (geluids)overlast gevreesd wordt. De overlast is er al door illegale verhuur.

#### *Beantwoording zienswijze 1.1*

De bedoeling en opzet van de wijzigingsbevoegdheid is het toestaan van maximaal twaalf (zorg)woningen. Hoe dit ingevuld gaat worden is aan de eigenaar van het pand. In de begripsomschrijving is een woning omschreven als een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een buitenlands huishouden zou dus ook kunnen.

De gemeente heeft handhavend opgetreden tegen het illegale gebruik.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

#### *Samenvatting zienswijze 1.2*

Het huis wordt minder waard door de nieuwe ontwikkelingen, waardoor sprake kan zijn van planschade.

#### *Beantwoording zienswijze 1.2*

De planschadeprocedure is wettelijke geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De basis hiervan ligt in artikel 6.1 Wro. Eventuele planschade is geen reden om de wijziging van de bestemming of de vergunning te weigeren.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

### Zienswijze 2

Zienswijze 2, brief geregistreerd onder nummer 2014003202, gedateerd op 21 april 2014, ingekomen op 23 april 2014. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

#### *Samenvatting zienswijze 2.1*

De rustige woonomgeving moet behouden blijven. Een grote groep (buitenlandse) mensen zal na de verbouwing van het voormalig dorps huis de rust verstoren en zich niet aanpassen aan de omgeving. Dat is al gebleken tijdens de illegale bewoning. De nieuwe plannen passen absoluut niet in de oude, rustige en mooie kern van Tolbert.

#### *Beantwoording zienswijze 2.1*

De gemeente heeft handhavend opgetreden tegen het illegale gebruik. Met het wijzigingsplan wordt wonen voor meerdere woningen gelegaliseerd. De bedoeling en opzet van de wijzigingsbevoegdheid is het toestaan van maximaal twaalf (zorg)woningen. Hoe dit ingevuld gaat worden is aan de eigenaar van het pand. In de begripsomschrijving is woning omschreven als een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een buitenlands huishouden zou dus ook kunnen.

Na realisering van de woningen is de aanpak van eventuele overlast geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

### *Samenvatting zienswijze 2.2*

De waarde van de woning zal aanzienlijk dalen.

### *Beantwoording zienswijze 2.2*

De planschadeprocedure is wettelijke geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De basis hiervan ligt in artikel 6.1 Wro. Eventuele planschade is geen reden om de wijziging van de bestemming of de vergunning te weigeren.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

## **Zienswijze 3**

Zienswijze 3, geregistreerd onder nummer 2014003040, gedateerd op 15 april 2014, ingekomen op 16 april 2014. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

### *Samenvatting zienswijze 3.1*

Een significante waardedaling van het perceel aan het Hoogstraatje zal het gevolg zijn van de bouwplannen. Het voorstel is om voor aanvang van de verbouwing de omliggende woningen te taxeren waarbij het verlies in waarde door de gemeente bekostigd dient te worden.

### *Beantwoording zienswijze 3.1*

De planschadeprocedure is wettelijke geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De basis hiervan ligt in artikel 6.1 Wro. Eventuele planschade is geen reden om de wijziging van de bestemming of de vergunning te weigeren.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

### *Samenvatting zienswijze 3.2*

Het verouderde pand is niet bedoeld voor bewoning; er dient veel tijd en budget in gestoken te worden om te voldoen aan de wettelijke eisen. De leefbaarheid zal ernstig geschaad worden met de wijziging van de bestemming.

### *Beantwoording zienswijze 3.2*

De wettelijke (bouw)eisen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit en de omgevingsvergunning. Bij de verbouw moet uitvoering gegeven worden aan de voorwaarden gesteld in die vergunning. Na realisering van de woningen is de aanpak van eventuele overlast geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

### *Samenvatting zienswijze 3.3*

De uitvoering van het plan past niet in de schaalgrootte en de leefbaarheid van het dorp Tolbert. Vanuit de esthetische, leefbaarheids- en welstandscriteria passen de plannen voor het verbouwde dorpshuis niet in de omgeving van het oude gedeelte van Tolbert.

### *Beantwoording zienswijze 3.3*

Het huidige bestaande pand (voormalig dorpshuis) blijft in de huidige vorm bestaan. Om tot realisering van de woningen te komen worden hoofdzakelijk in pandige verbouwingen uitgevoerd. Aan het uiterlijk verandert (nagenoeg) niets. Eveneens is geen sprake van toename van bebouwing.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

#### *Samenvatting zienswijze 3.4*

Verhouding tot aanliggende woningen speelt een grote rol. In het voorontwerp wordt gesproken over een perceelsgrens van minimaal twee meter tot de omliggende percelen. Volgens appellant staat in de planregels dat de afstand tot de perceelsgrens niet minder mag bedragen dan drie meter. In het vigerende bestemmingsplan staat bij artikel 7 Gemengd-1 dat de afstand van een hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens ten minste drie meter zal bedragen, dan wel de bestaande afstand indien die kleiner is.

#### *Beantwoording zienswijze 3.4*

Het perceel heeft binnen het bestemmingsplan Tolbert de bestemming Gemengd 1. Op grond van artikel 7.2.1 sub a moet de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot aan de perceelsgrens ten minste 3,00 meter bedragen, dan wel de bestaande afstand indien die kleiner is.

Omdat sprake is van verbouw, gaat het om een bestaande afstand en die voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

#### *Samenvatting zienswijze 3.5*

De 'tuinen' achten de openslaande deuren moeten afgeschermd worden, aangezien deze aan de openbare ruimte grenzen. Aan de andere zijde zullen de tuinen slechts twee meter van de tuin van de bewoners van het voormalige Groene Kruisgebouw verwijderd zijn. Het zou beter zijn om aan deze zijde geen openslaande deuren te realiseren.

#### *Beantwoording zienswijze 3.5*

Er bestaat geen wettelijke verplichting om een tuin af te schermen. Ten aanzien van (ver)bouwactiviteiten mag een eigenaar een eigen invulling geven aan de uitvoering zolang daarmee aan de wettelijke eisen wordt voldaan. De gevelindeling, waaronder de openslaande deuren, is een invulling die door de aanvrager is bepaald en die voldoet aan de daarvoor geldende eisen. De wijziging van de gevelindeling is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie Libau, Welstands- en Monumentenzorg Groningen. De Welstandscommissie heeft een positief advies uitgebracht.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

#### *Samenvatting zienswijze 3.6*

Er mag geen verkeers- en parkeeroverlast in de omgeving ontstaan. Hier moet op gehandhaafd worden.

#### *Beantwoording zienswijze 3.6*

Verkeers- en parkeeroverlast wordt niet verwacht. De nieuwe ontwikkeling kan voldoen aan de geldende normen. De gemeente is eigenaar van de aanwezige parkeerplaatsen. De gemeente is niet van plan om de openbare parkeerplaatsen te wijzigen.

Na realisering van de woningen is de aanpak van eventuele overlast geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

#### *Samenvatting zienswijze 3.7*

In het Wetgeluidhinderrapport staat dat voor dit project alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang is (Oldebertweg). Er zal een nieuwe meting moeten worden gedaan, rekening houdend met de openslaande deuren, waarbij ook gekeken moet worden, naar de omliggende straten.

### *Beantwoording zienswijze 3.7*

Zoals aangegeven in het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming bij voorkeur niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, zijnde 48 dB. In binnenstedelijk gebied geldt een maximale grenswaarde van 63 dB. Uit het onderzoek blijkt dat op de gevel van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor alle duidelijkheid, het gaat om de geluidsbelasting op de gevel, of er nu wel of geen ramen in deuren in deze gevel aanwezig zijn. In de gevel komen wel enkele nieuwe deuren, maar de afstand van de gevel tot de wegen verandert niet. Dat betekent ook dat de geluidsbelasting op de gevel niet verandert. Er hoeft geen nieuw of aanvullend akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

### *Samenvatting zienswijze 3.8*

De appartementen zijn klein van opzet, waardoor tijdelijke bewoning en mogelijk regelmatige wisseling van bewoners zeer waarschijnlijk zal zijn. Dit is absoluut geen wenselijke situatie.

### *Beantwoording zienswijze 3.8*

De woningen voldoen aan de (technische) eisen zoals die zijn gesteld in het Bouwbesluit. De verhuur/verkoop van de woningen is aan de eigenaar van het pand. De gemeente heeft hierin geen rol, ook niet hoe lang iemand in een woning verblijft.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

## **Zienswijze 4**

Zienswijze 4, geregistreerd onder nummer 2014002929, gedateerd op 10 april 2014, ingekomen op 14 april 2014. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

### *Samenvatting zienswijze 4.1*

Er bestaat zorg dat er sprake zal zijn van een significante waardedaling van het perceel. Alle omringende woningen moeten in de huidige situatie getaxeerd worden door twee makelaars. Een zogenaamde nulmeting.

### *Beantwoording zienswijze 4.1*

De planschadeprocedure is wettelijke geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De basis hiervan ligt in artikel 6.1 Wro. Eventuele planschade is geen reden om de wijziging van de bestemming of de vergunning te weigeren.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

### *Samenvatting zienswijze 4.2*

Vanuit esthetische, leefbaarheids- en welstandscriteria moet de uitvoering van de plannen passen in de schaalgrootte en de leefbaarheid van Tolbert. Woningen moeten passen in de stijl van de omgeving. Het pand is niet bedoeld om te bewonen.

### *Beantwoording zienswijze 4.2*

Het huidige bestaande pand (voormalig dorps huis) blijft in de huidige vorm bestaan. Om tot realisering van de woningen te komen worden hoofdzakelijk in pandige verbouwingen uitgevoerd. Aan het uiterlijk verandert (nagenoeg) niets. Eveneens is geen sprake van toename van bebouwing. Na verbouwing is het pand geschikt om te bewonen en door uitvoering te geven aan de wijzigingsregels is de nieuwe situatie planologisch geregeld.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

#### *Samenvatting zienswijze 4.3*

Er is sprake van een gemiste kans voor het upgraden van een verouderd gebouw en een veel te grote en overbodige parkeerplaats. Het was beter geweest te investeren in de technische staat van het pand en het energiezuinig en duurzaam maken ervan.

#### *Beantwoording zienswijze 4.3*

De gemeente is geen eigenaar van het pand en kan niet bepalen of het pand wordt verbouwd of gesloopt. Een eigenaar kan een eigen invulling geven aan de uitvoering van (ver)bouwwerkzaamheden zolang daarmee aan de minimale eisen wordt voldaan. De wettelijke (bouw)eisen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Het bouwplan is getoetst aan de wettelijke eisen en voldoet hieraan.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

#### *Samenvatting zienswijze 4.4*

Er moet goed gecontroleerd worden op brandveiligheid, geluidsoverlast en dergelijke. De investeerder streeft naar veel huuropbrengst en dat betekent veel huurders. Dat heeft als gevolg dat door de gemeente meer uren voor handhaven van de orde moeten worden uitgetrokken. De gemeente moet garanderen dat die uren voor ordehandhaving ook aanwezig zijn en blijven, zodat de omgeving/ buurtbewoners daar op kunnen rekenen.

#### *Beantwoording zienswijze 4.4*

Tijdens en na de verbouwing controleert de gemeente of aan de technische vereisten van het Bouwbesluit wordt voldaan. Na realisering van de woningen is de aanpak van eventuele overlast geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De gemeente heeft handhavend opgetreden tegen illegaal gebruik van het pand.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

#### *Samenvatting zienswijze 4.5*

Te verwachten valt dat er tussen de twaalf en veertig auto's geparkeerd worden, waardoor 's ochtends vroeg en 's avonds laat geluidsoverlast kan ontstaan. De gemeente kan de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de grote parkeerplaats preventief ombouwen naar plantsoen of verkopen aan de bewoners.

#### *Beantwoording zienswijze 4.5*

In principe geldt dat een parkeernorm van minimaal 1,2 parkeerplaatsen per woning. Door de aanwezigheid van de bestaande parkeergelegenheid wordt hier aan voldaan. Het betreft een particulier initiatief. De parkeerplaatsen zijn in eigendom van de gemeente en zijn openbaar. Die kunnen ook voor andere doeleinden in Tolbert gebruikt worden. Er bestaan geen plannen de parkeerplaatsen te vervangen door groen dan wel te verkopen.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

#### *Samenvatting zienswijze 4.6*

Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast het grote aantal bewoners dat zijn intrek kan nemen in het pand. Bijvoorbeeld door bierconsumptie, barbecues en partijen. De tuintjes, terrassen en openstaande ramen en deuren moeten daar op aangepast zijn. Eveneens wordt gevreesd voor overlast door gedrag en vuilnis.



#### *Beantwoording zienswijze 4.6*

Een eigenaar kan een eigen invulling geven aan de uitvoering van (ver)bouwwerkzaamheden zolang daarmee aan de minimale eisen wordt voldaan. Na realisering van de woningen is de aanpak van eventuele overlast geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

#### **Zienswijze 5**

Zienswijze 5, brief geregistreerd onder nummer 2014003135, gedateerd op 18 april 2014, ingekomen op 22 april 2014. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

#### *Samenvatting zienswijze 5.1*

De wijzigingsregel (artikel 31) dient zo uitgelegd te worden dat maximaal 12 zorgwoningen zijn toegestaan. Het aantal woningen moest wel in de wijzigingsregel worden opgenomen, omdat anders gelet op de planologische mogelijkheden een omvangrijk gebouw ten behoeve van het zorgwonen zou kunnen worden gerealiseerd. De zinsnede c.q. in de regels geeft al aan dat er een directe samenhang bestaat tussen het zorgwonen en het ten behoeve van deze functie toegestane aantal zorgwoningen. Dat in de voorwaarden het woordje zorg tussen aanhalingstekens is geplaatst, maakt dat niet anders. Verder wordt in de plantoelichting gesproken over de Woonvisie Leek 2010-2015. Opgemerkt is dat in Tolbert een deel van de toekomstige vraag naar wonen met zorg zal worden ingevuld. Gelet hierop is het college niet bevoegd de bestemming te wijzigen en kan op grond hiervan het besluit niet in stand blijven en moet de omgevingsvergunning worden geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan.

#### *Beantwoording zienswijze 5.1*

In de algemene wijzigingsregels van artikel 31 van het bestemmingsplan Tolbert (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders) is opgenomen dat binnen de bestemming Gemengd-1 ook zorgwonen wordt toegestaan, c.q. dat meer dan 1 woning per hoofdgebouw wordt toegestaan mits, het aantal (zorg)woningen maximaal 12 bedraagt. Zowel 'gewone' woningen als zorgwoningen zijn toegestaan; niet voor niets staat zorg tussen aanhalingstekens. Hoe deze keuze uitpakt doet niet ter zake, beide zijn toegestaan, al dan niet in combinatie. Middels de wijzigingsbevoegd is aangegeven dat binnen de bestemming Gemengd-1 ook zorgwonen is toegestaan. Wonen past al binnen de bestemmingsomschrijving. Geconcludeerd wordt dat het college bevoegd is. De raad heeft besloten om de coördinatie-regeling toe te passen.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

#### *Samenvatting zienswijze 5.2*

De woningen zijn bedoeld voor de tijdelijke vestiging van veelal buitenlandse werknemers. Gelet op de tijdelijke huisvesting is er geen sprake van dat zij hun hoofdverblijf in Tolbert hebben. Zij zullen zich niet in uw gemeente inschrijven. Het beoogde gebruik is dan in strijd met het bestemmingsplan.

#### *Beantwoording zienswijze 5.2*

De stelling dat de woningen bedoeld zijn voor de tijdelijke vestiging van buitenlandse werknemers is een aanname van appelland. De bedoeling en opzet van de wijzigingsbevoegdheid is het toestaan van maximaal twaalf (zorg)woningen. Hoe dit ingevuld gaat worden is aan de eigenaar van het pand. In de begripsomschrijving is een woning omschreven als een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een buitenlands huishouden zou dus ook kunnen.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

### *Samenvatting zienswijze 5.3*

Er is sprake van een kamerverhuurbedrijf of pension. Deze vorm van gebruik is eveneens in strijd met het bestemmingsplan.

### *Beantwoording zienswijze 5.3*

Een pension is een gelegenheid waar men tegen betaling kan overnachten. In een pension worden naast logies ook ontbijt en soms ook lunch en avondeten aangeboden. Een pension is in casu niet aan de orde.

Kamerverhuur is de verhuur van kamers door een huurbaas. Het gaat daarbij om onzelfstandige woonruimte. In dit geval is daar geen sprake van omdat het zelfstandige woningen betreffen.

De wijzigingsregels zijn bedoeld voor het mogelijk maken van zelfstandige woningen. Een pension of kamerverhuur wordt daarin niet genoemd.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

### *Samenvatting zienswijze 5.4*

Bedoelde huisvesting ten behoeve van de tijdelijke vestiging van buitenlandse werknemers is van geheel andere orde dan het betrekken van een woning door een huishouding. In planologische zin heeft deze vorm een andere en zwaardere planologische uitstraling dan bij het reguliere gebruik, gelet op het levenspatroon en de werktijden. Met deze vorm van gebruik is geen rekening gehouden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Tolbert. Gevreesd wordt dan ook voor overlast.

### *Beantwoording zienswijze 5.4*

De stelling dat de woningen bedoeld zijn voor de tijdelijke vestiging van buitenlandse werknemers is een aanname van appellant. De bedoeling en opzet van de wijzigingsbevoegdheid is het toestaan van maximaal twaalf (zorg)woningen. Hoe dit ingevuld gaat worden is aan de eigenaar van het pand. In de begripsomschrijving is een woning omschreven als een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een buitenlands huishouden zou dus ook kunnen. Na realisering van de woningen is de aanpak van eventuele overlast geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

### *Samenvatting zienswijze 5.5*

De bodemonderzoeken zijn gedateerd, een nieuw actueel onderzoek ontbreekt.

### *Beantwoording zienswijze 5.5*

Er is in hoofdzaak sprake van een interne verbouwing en geen sprake van uitbreiding van bebouwing. Het oorspronkelijke gebruik (dorpshuis) was ook gericht op de aanwezigheid van mensen. Naar het oordeel van de gemeente is het beschikbare bodemonderzoek voldoende actueel.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

### *Samenvatting zienswijze 5.6*

Op grond van het bepaalde in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening moet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien. Het bouwplan is in strijd met de Bouwverordening. Er wordt uitgegaan van de zogenaamde CROW normen, waarbij uit wordt gegaan van de huurwoningen. Het betreft echter geen huurwoningen in de sociale sector maar huurwoningen in de vrije sector.

### *Beantwoording zienswijze 5.6*

Het is juist dat artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening gemeente Leek bepaalt dat in beginsel voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt de CROW-norm aangehaald als rekennorm voor het berekenen van de parkeerbehoefte als bedoeld in de Bouwverordening. Dit is niet de juiste grondslag voor de bepaling van de parkeer behoefte.

Op 29 oktober 2009 heeft het college besloten (kenmerk 2009007566) de parkeerkencijfers Leek 2009 te hanteren voor het bepalen van de benodigde parkeervoorziening. Deze parkeerkencijfers zijn gebaseerd op de CROW norm en dient als toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte.

Op grond van artikel 2.5.30 lid 4 onder b van de bouwverordening kan het bevoegd gezag vergunning verlenen indien op een andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Het bouwplan voorziet in onder andere de functie wijziging van een bestaand gebouw. Ten behoeve van de oorspronkelijke functie waren reeds parkeervoorzieningen gerealiseerd. In de directe nabijheid zijn minimaal 50 parkeerplaatsen beschikbaar. In de parkeerbehoefte is voorzien in de directe nabijheid van het gebouw.

Geredeneerd naar de parkeerbehoefte van het oorspronkelijk gebruik (culturele voorziening) kan op grond van de parkeerkencijfers behorende bij bouwverordening Gemeente Leek geoordeeld worden dat de parkeerbehoefte groter was dan in de nieuwe situatie (appartement goedkoop).

*Berekening met de parkeerkencijfers Leek 2009 oorspronkelijk gebruik*

bijeenkomst gebouw (sociaal cultureel centrum, wijk- verenigingsgebouw) ca 1100m<sup>2</sup> x 3 parkeerpl per 100= 33

*Diverse parkeernormen voor wonen (in matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom Leek en dorpen)*

rijwoning	12 x 1,8	= 21,6
appartement goedkoop	12 x 1,5	= 18
appartement duur	12 x 1,75	= 21
vrijstaande woning	12 x 2	= 24

In alle gevallen is de parkeerbehoefte kleiner dan de aanwezige parkeervoorzieningen in de directe nabijheid van het gebouw. De parkeervoorzieningen die in het openbaargebied liggen, voorzien in voldoende mate in de parkeerbehoefte voor het bouwplan.

De toelichting wordt aangepast in die zin dat de grondslag voor de berekening van de parkeerbehoefte de 'parkeerkencijfers Leek 2009' is.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast. Alleen paragraaf 4.6 van de toelichting wordt enigszins aangepast/verduidelijkt. Dit heeft geen juridische betekenis.

*Samenvatting zienswijze 5.7*

Nu parkeerplaatsen aan de openbare functie worden onttrokken had hiervoor een financiële vergoeding gevraagd moeten worden. Een exploitatieplan ontbreekt. De economische uitvoerbaarheid ontbreekt derhalve.

*Beantwoording zienswijze 5.7*

De parkeerplaatsen in het openbaargebied worden niet onttrokken aan de openbare functie. De parkeervoorzieningen (meer dan 50 plaatsen) die in de directe nabijheid zijn gelegen waren bedoeld om te voorzien in de parkeerbehoefte van het dorps huis. Deze parkeerbehoefte was groter dan die van het bouwplan.

Op grond van artikel 2.5.30 lid 4 onder b van de bouwverordening kan het bevoegd gezag vergunning verlenen indien op een andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte. De aanwezige parkeerplaatsen voorzien in voldoende mate in de parkeerbehoefte.

Het gebruik van deze parkeerplaatsen blijft openbaar en is dus voor iedereen, van een financiële vergoeding kan dan ook geen sprake zijn. De gemeente heeft geen plannen om de parkeerplaatsen te verwijderen. Een exploitatieplan is niet aan de orde, zoals door de gemeenteraad is besloten op 5 maart 2014.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

#### *Samenvatting zienswijze 5.8*

Indien medewerking wordt verleend aan de plannen betekent dit een ernstige verstoring van het woon - en werkklimaat, vanwege de overlast en de ernstige breuk op de privacy. De waarde van de woning en het bedrijfspand zal aanzienlijk in waarde dalen.

#### *Beantwoording zienswijze 5.8*

De planschadeprocedure is wettelijke geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De basis hiervan ligt in artikel 6.1 Wro. Eventuele planschade is geen reden om de wijziging van de bestemming of de vergunning te weigeren.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

### **Zienswijze 6**

Zienswijze 6, brief geregistreerd onder nummer 2014003137, gedateerd op 17 april 2014, ingekomen op 22 april 2014. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

#### *Samenvatting zienswijze 6.1*

De raad moet met concrete gegevens inzichtelijk maken in hoeverre wordt voorzien in de leniging van een actuele regionale woningbehoefte. De gegevens waarin de toelichting wordt gesproken zijn van 2009 en dus niet actueel. In de toelichting van het moederplan Tolbert wordt gesproken over het Besluit Nieuwbouwruiimte van GS. Hierin wordt vermeld dat voor de gemeente Leek de nieuwbouwruiimte is vastgesteld op 2000 woningen (zowel uitbreiding als vervangende nieuwbouw) voor de periode 2007-2019. Door de stagnerende woningmarkt zal dit aantal naar verwachting naar beneden worden bijgesteld. Het plan is in strijd met de provinciale verordening en artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro.

#### *Beantwoording zienswijze 6.1*

Artikel 4.7a (Woningbouw tijdelijke afwijkingsmogelijkheid) van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009, Laatstelijk gewijzigd bij besluit van Provinciale Staten van 20 maart 2013, A.3. Datum van inwerkingtreding van de bovengenoemde wijziging: 1 juni 2013 stelt het volgende:

1. Totdat een gemeente beschikt over een woonvisie waarover overeenstemming bestaat met Ge-deputeerde Staten, kan een bestemmingsplan, in afwijking van artikel 4.7, voorzien in het toevoegen van zelfstandige woningen mits deze toevoeging, in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen, past in de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruiimte of, bij het ontbreken van dergelijke afspraken, in de door Ge-deputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte.
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover een bestemmingsplan voorziet in:
  - a. de bouw van een bedrijfswoning;
  - b. functiewijziging van een bedrijfswoning in het buitengebied als bedoeld in art. 4,27, derde lid, in één reguliere woning;
  - c. nieuwbouw ten behoeve van huisvesting van ouderen en/of gehandicapten ter vervanging van niet zelfstandige woonruimte voor deze doelgroep.
3. De in het eerste lid bedoelde afwijkingsmogelijkheid vervalt op 30 december 2014.

In 2008 is de jaarproductie van het aantal te bouwen woningen in de regio Groningen-Assen, waar de gemeente Leek ook deel van uitmaakt, teruggebracht van 3600 naar 2900 op basis van woningbehoefteramingen. Uit de monitoren bleek dat deze jaarproductie van 2900 woningen niet ge-

haald werd. Belangrijkste oorzaken: de economische recessie en een slecht functionerende woningmarkt door onder andere financieringsproblemen bij kopers, dalende prijzen van bestaande woningen en gebrek aan doorstroming.

Omdat er geen zicht was op directe verbetering van deze situatie, heeft de regio Groningen-Assen zich voorbereid op een scenario van 1000 - 1500 woningen per jaar. Voor Groningen is een 1500-scenario reëel, voor Leek is een 1000-scenario reëel.

Binnen het huidige 1000 scenario kan de gemeente Leek in de periode 2012-2030 maximaal 1016 woningen realiseren (inclusief vervangende nieuwbouw). Dit is fors lager dan aantal zoals aangegeven in de zienswijze.

Ten aanzien van het gestelde in Artikel 4.7a lid 1 past de voorgestelde ontwikkeling aan de Meester Boonstraplantsoen 2-4 Tolbert binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruiimte. Uitgangspunt bij de afspraken over nieuwbouwruiimte is het vastgestelde regionale instemmingsmodel gecombineerd met de regionale planningslijsten voor wonen die elke gemeente heeft opgesteld op basis van het van toepassing zijnde scenario.

De planningslijst voor wonen bevat een opsomming van de woningbouwplannen met ondermeer aangegeven de aantallen en de ontwikkellocaties. Binnen deze planningslijst kan de gemeente een beperkt deel reserveren voor toekomstige projecten zonder benoeming van concrete projecten. Dit geeft de gemeente ruimte om zonder regionale instemming en afstemming te anticiperen op kleine planontwikkelingen die zich voordoen voor binnendorpse/binnenstedelijke woningbouw. De gemeente Leek heeft op haar planningslijst een PM-post opgenomen voor de ontwikkeling van 93 woningen op binnendorpse locaties. Het project aan het Meester Boonstraplantsoen is een dergelijke binnendorpse ontwikkeling.

Met de vaststelling van het regionale instemmingsmodel wordt voldaan aan de regionale afstemming en instemming zoals genoemd in de Provinciale Omgevingsverordeningen van de provincies Groningen en Drenthe. In die zin past het project binnen de Omgevingsverordening van de provincie Groningen.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

#### *Samenvatting zienswijze 6.2*

In de toelichting wordt in het geheel niet ingegaan op het gebruik van de huisvesting van buitenlandse werknemers, zodat een belangenafweging ontbreekt.

#### *Beantwoording zienswijze 6.2*

De wijzigingsprocedure is niet gericht op de huisvesting van buitenlandse werknemers. Het wijzigingsplan maakt de realisering mogelijk van maximaal twaalf woningen op het perceel dat onderdeel uitmaakt van het wijzigingsgebied. De gemeente heeft reeds handhavend opgetreden tegen het huidige illegale gebruik.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

#### *Samenvatting zienswijze 6.3*

In de vertrekken kunnen meerdere bedden staan zodat per woning veel mensen kunnen worden gehuisvest. De (parkeer)druk en overlast op de omgeving is dan ook groter dan de toelichting op het wijzigingsplan doet voorkomen. In de wijzigingsregels (art. 31) van het bestemmingsplan Tolbert staat dat het plan kan worden gewijzigd mits de woonomgeving niet wordt aangetast. Het plan tast de woonomgeving echter wel aan. Een pand dat de facto wordt gebruikt voor kamerverhuur heeft nu eenmaal een andere ruimtelijke uitstraling. In het gemeentelijk beleid staat dat de nadruk ligt op het bouwen van levensloopbestendige woningen. Het bouwen van buitenlandse werknemers is hiermee in strijd.

### *Beantwoording zienswijze 6.3*

Er is geen sprake van kamerverhuur of logies. Het wijzigingsplan richt zich op de realisering van maximaal 12 woningen. Het begrip woning is gedefinieerd in de begripsregels als een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

De Woonvisie Leek 2010-2015 geeft aan dat in Tolbert een deel van de toekomstige vraag naar wonen met zorg zal worden ingevuld. Er staat eveneens dat de nadruk in *de huursector* ligt bij het bouwen van levensloopbestendige woningen. Het onderhavige pand is van een particulier die de vrij is om de woningen te verkopen dan wel te verhuren.

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen bij de 12 woningen gerealiseerd moeten worden, moet berekend worden hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Het CROW heeft hiervoor normen gegeven, die landelijk gehanteerd kunnen worden. In principe geldt dat voor dergelijke woningen een parkeernorm geldt van minimaal 1,2 parkeerplaats per woning (huurwoningen in de sociale sector), hetgeen betekent dat er 15 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn om de minimale parkeerbehoefte op te vangen. Het parkeren kan niet op het eigen erf plaatsvinden, maar er kan gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeervoorzieningen die ten behoeve van het dorps huis werden gebruikt en die gehandhaafd blijven. Het betreft hier meer dan 50 stuks in de directe omgeving. Voor de nieuwe woningen zijn derhalve voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Na realisering van de woningen is de aanpak van eventuele overlast geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

### *Samenvatting zienswijze 6.4*

In het Provinciaal Omgevingsplan staat in paragraaf 7.3.2 (huisvesting tijdelijke werknemers) dat het streven is naar een regionale aanpak en dat gekeken wordt naar de (sociale) context en omgeving waarin de huisvesting plaatsvindt. Het blijkt niet dat de gemeente het POP op dit punt volgt.

### *Beantwoording zienswijze 6.4*

Ook hiervoor geldt dat het niet de bedoeling van het bestemmingsplan is om de huisvesting van buitenlandse werknemers te regelen. Het wijzigingsplan voorziet in de realisering van maximaal twaalf (zorg)woningen ten behoeve van één huishouding per woning. En of die huishouding nu bestaat uit een buitenlands huishouden of een Nederlands huishouden is planologisch niet relevant. De inhoud van genoemde paragraaf van het POP is in casu geen toetsingskader.

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze <b>niet</b> aangepast
--

## **Bijlagen**

### **Ingekomen zienswijzen**

1. registratienummer 2014003200
2. registratienummer 2014003202
3. registratienummer 2014003040
4. registratienummer 2014002929
5. registratienummer 2014003135
6. registratienummer 2014003137