

nr. 8

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 oktober 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 12a van de Woningwet,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat,

van 21 juni 2018 tot en met 1 augustus 2018 het ontwerpbestemmingsplan Voormalige sinnehiem terrein te Haulerwijk voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

van de ter inzage ligging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;


iedereen in de gelegenheid is gesteld om gedurende de genoemde termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp naar voren te brengen;

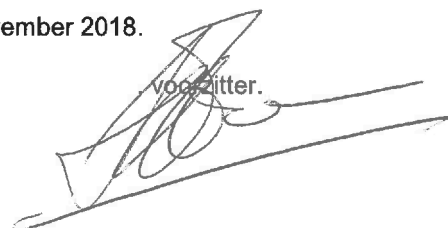
van deze mogelijkheid - binnen de genoemde termijn - gebruik is gemaakt en dat deze zienswijzen leiden tot wijzigingen in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan;

#### **besluit**

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan Voormalige sinnehiem terrein te Haulerwijk met wijziging vast te stellen;

Besloten in de openbare vergadering van 27 november 2018.

 , griffier.

 voorzitter.



Gemeente Ooststellingwerf Afdeling: Mens & Omgeving Team: Ruimte & Economie
Postbus 38 8430 AA Oosterwolde
Gemeentehuis 't Oost 11 8431 LE Oosterwolde
T: 0516-566 222 W: <a href="http://www.ooststellingwerf.nl">www.ooststellingwerf.nl</a>

## Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan "Voormalige sinnehiem terrein te Haulerwijk"

---

- Gemeentelijke reactie op de zienswijze

# Nota van zienswijzen

## Inhoudsopgave:

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht zienswijzen
4. Inhoud zienswijzen en commentaar
5. Lijst van wijzigingen

### 1. Inleiding

In de voorliggende nota is een verslag opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Voormalige sinnehiem terrein te Haulerwijk". Als eerste is in hoofdstuk 2 een overzicht van de publicaties opgenomen. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is (een samenvatting van) de inhoud van de zienswijzen opgenomen en de reactie van de gemeente hierop uiteengezet.

### 2. Publicaties

De bekendmaking van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning (besluitnummer: 0085-AZK-33576) is op woensdag 20 juni 2018 gepubliceerd op de Gemeentepagina, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen in de periode van 21 juni 2018 tot en met 1 augustus 2018.

### 3. Overzicht zienswijzen

Van de volgende partijen is binnen de genoemde inzagetermijn een zienswijze ontvangen:

<b>indiener zienswijze:</b>	<b>datum ontvangst:</b>
A.A. Westers namens [indiener], [adres indiener]	31 juli 2018 en 9 augustus 2018

Op 31 juli 2018 heeft de raad een brief ontvangen van A.A. Westers namens [indiener]. In die brief heeft A.A. Westers zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan uiteengezet. Daarbij merkt hij op dat hij deze zienswijzen pro forma indient en vraagt hij het college van burgemeester en wethouders hem "een termijn te geven van vier weken (rekening houdend met de zomervakantie) om de gronden aan te vullen".

Bij brief van 31 juli 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de heer A.A. Westers de mogelijkheid geboden om, zonder uitstel, binnen een periode van twee weken de gronden van zijn zienswijzen aan te vullen.

In vervolg hierop heeft de raad op 9 augustus 2018 een brief van A.A. Westers ontvangen met de aanvullende gronden van de zienswijzen. In de bijlagen bij deze nota zijn de anonieme versies (op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming) van de brieven opgenomen.

#### 4. Inhoud zienswijzen en reactie

##### **Opmerking 1 – “Aanleiding”**

Uit de toelichting bij het bestemmingsplangebied blijkt dat de aanleiding voor het bestemmingsplan is een brief van 9 mei 2017 waarbij de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling en bouw van 15 appartementen en 6 grondgebonden woningen.

Deze brief is niet als bijlage toegevoegd. [indiener] kan daar derhalve niet op reageren en verzoekt om overlegging van deze brief zodat hij daar een nader standpunt over in kan nemen.

##### **Reactie 1**

Op 9 mei 2017 is door het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van de appartementen en grondgebonden woningen op de gronden binnen het bestemmingsplangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Dit heeft het college besloten naar aanleiding van een aanvraag hiertoe van de aanvrager. Dit besluit is voor het publiek in te zien door middel van de besluitenlijst van de vergadering van het college van 9 mei 2017. Deze besluitenlijst is beschikbaar op onze internetpagina:

[https://www.ooststellingwerf.nl/organisatie/besluitenlijsten-college\\_42653/item/9-mei-2017\\_16510.html](https://www.ooststellingwerf.nl/organisatie/besluitenlijsten-college_42653/item/9-mei-2017_16510.html)

Naar aanleiding van het besluit is de in de toelichting bedoelde brief verstuurd naar de aanvrager. Met deze brief heeft het college de aanvrager op de hoogte gebracht van haar besluit om in principe medewerking te verlenen. In bijlage 1 bij deze reactienota is een anonieme versie van de brief opgenomen.

Hierbij wordt opgemerkt dat in het besluit van het college en de brief per vergissing is opgemerkt dat de aanvraag het bouwen van 14 appartementen en 6 grondgebonden woningen betreft. In de aanvraag, op basis waarvan het college heeft besloten, was de bouw van 15 appartementen en 6 grondgebonden woningen opgenomen. Voor wat dit betreft sluit het voorliggende bestemmingsplan dan ook aan op de aanvraag.

Naar aanleiding van deze opmerking hebben wij de hier betreffende tekst nog een keer beoordeeld. Op basis daarvan zijn wij van oordeel dat een verwijzing naar de brief niet wenselijk en ook niet nodig is. Naar ons oordeel is namelijk de brief in die zin niet belangrijk maar vooral het besluit van het college van 9 mei 2017 om medewerking te verlenen aan de herinrichting van het bestemmingsplangebied. Wij zullen de tekst hier dan ook op wijzigen. Het besluit is in bijlage 2 bij deze reactienota opgenomen.

##### **Wijziging**

- Hoofdstuk 1.1, eerste alinea: de verwijzing naar de brief van het college over het besluit om in principe medewerking te verlenen wijzigen in een verwijzing naar het besluit van het college van 9 mei 2017 om in principe medewerking te verlenen.

##### **Opmerking 2 – “Beheersverordening”**

Voor het gebied geldt nu een beheersverordening. In die beheersverordening is slechts opgenomen dat wonen mogelijk is en dat ter plaatse binnen het bouwvlak een appartementencomplex opgericht kan worden. Dit appartementencomplex ligt niet pal tegenover de woning van [indiener] en een vrij uitzicht zou bewaard blijven. Niet is onderbouwd waarom een uitbreiding van het bouwvlak wenselijk en haalbaar is.

Ook is in de beheersverordening niet vastgelegd het aantal woningen dat opgericht mag worden. In die zin moet er vooralsnog worden uitgegaan van een uitbreiding van het aantal op te richten woningen en kan niet alleen onderbouwd worden met de stellingname dat in het verleden op die plek 37 woningen gebouwd mochten worden.

##### **Reactie 2**

De opmerking dat “niet is onderbouwd waarom een uitbreiding van het bouwvlak wenselijk en haalbaar is” kunnen wij niet volgen. Naar ons oordeel blijkt uit de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan voldoende waarom een verandering van het bouwvlak wenselijk is; namelijk om de bouw van de 15 appartementen en 6 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Daarbij blijkt naar



ons oordeel ook voldoende dat deze verandering ook haalbaar is. Uit de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken (zie hiervoor vooral hoofdstuk 4 van de toelichting blijkt niet dat de verandering van het bouwvlak wordt beperkt door belemmeringen vanwege ruimte, milieu e.d).

De stelling dat 'in de beheersverordening niet is vastgelegd het aantal woningen dat opgericht mag worden en dat in die zin er voorsnog moet worden uitgegaan van een uitbreiding van het aantal op te richten woningen' volgen wij niet. Op grond van het bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk was op de gronden binnen het bestemmingsplangebied van het voorliggende bestemmingsplan de bouw van een appartementengebouw met 37 appartementen mogelijk. Dit zijn de in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan bedoelde 37 appartementen waar in de zienswijze ook naar wordt verwezen. Het bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk is met het in werking treden van de Beheersverordening Haulerwijk 2014 herzien.

Op grond van artikel 4, lid 4.2, onder 4.2.1, onder a. 'mogen ter plaatse van het besluitsubvlak 'bouwvlak' nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen worden uitgebreid waarbij de volgende regels gelden:

1. de goothoogte van gebouwen is maximaal de ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
2. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal de ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
3. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen is maximaal het ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage'.

Op de gronden binnen het bestemmingsplangebied van het voorliggende bestemmingsplan ter plaatse van het appartementengebouw met 37 appartementen ligt het vlak "bouwvlak". Op grond van de hiervoor opgenomen bouwregel mogen binnen dit bouwvlak nieuwe gebouwen worden gebouwd. Daarbij is ter plaatse alleen nog het vlak "maximale bouwhoogte 10 m" opgenomen.

Voor wat betreft de bouw van het appartementengebouw met 37 appartementen betekent dit naar ons oordeel dat dit op grond van de beheersverordening mogelijk is (of anders toegelaten is) en dat dit alleen wordt beperkt door:

- de regel dat nieuwe gebouwen alleen binnen het vlak "bouwvlak" mogen worden gebouwd;
- de regel dat de bouwhoogte van nieuwe gebouwen ten hoogste 10 meter mag zijn.

Het aantal appartementen is hierbij niet beperkt. Daarbij zijn wij van oordeel dat de bouw van een appartementengebouw met 37 appartementen binnen de hiervoor opgenomen beperkingen mogelijk is (daarvoor verwijzen wij ook naar het bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk).

### **Opmerking 3 – "Aangezicht"**

[Indiener] heeft grote problemen hoe het aangezicht vanaf zijn perceel wordt veranderd. Daar waar in het oude bestemmingsplan en ook de beheersverordening het vrije uitzicht behouden zou blijven, verandert nu het aangezicht in een grijze muur. [Indiener] meent dat dit niet hoeft en dat er ook geen reden is om het bouwvlak uit te breiden. In ieder geval hoeft hij de inbreuk zoals die nu ontstaat niet te accepteren.

### **Reactie 3**

Vooraf merken wij op dat er 'in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat' (zie onder andere rechtsoverweging onder 10.2 van de uitspraak 201708454/1/R1 van 1 augustus 2018 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State).

Daarbij overwogen wij ook het volgende.

- a. De afstand tussen de naar het bestemmingsplangebied gerichte (voor)gevel van de woning van [indiener] en het dichtstbijzijnde bouwvlak in het plangebied is ten minste 30 meter. Een dergelijke afstand tussen woningen is niet ongebruikelijk in een woongebied zoals het bestemmingsplangebied en omgeving.
- b. Tussen de woning van [indiener] en het bestemmingsplangebied ligt de weg De Splitting.
- c. Op grond van artikel 4, lid 4.2, onder 4.2.4 van de beheersverordening mogen 'bij [woningen] nieuwe bijbehorende bouwwerken niet zijnde overkappingen' worden gebouwd. De oppervlakte van deze bouwwerken mag ten minste 100 m<sup>2</sup> zijn en ten hoogste 150 m<sup>2</sup> en de goothoogte ten hoogste 5,5 m. Daarbij mogen bijbehorende bouwwerken van een kap worden voorzien. Zoals wij hiervoor onder reactie 2 hebben opgemerkt en ook in de zienswijze is opgemerkt is op grond

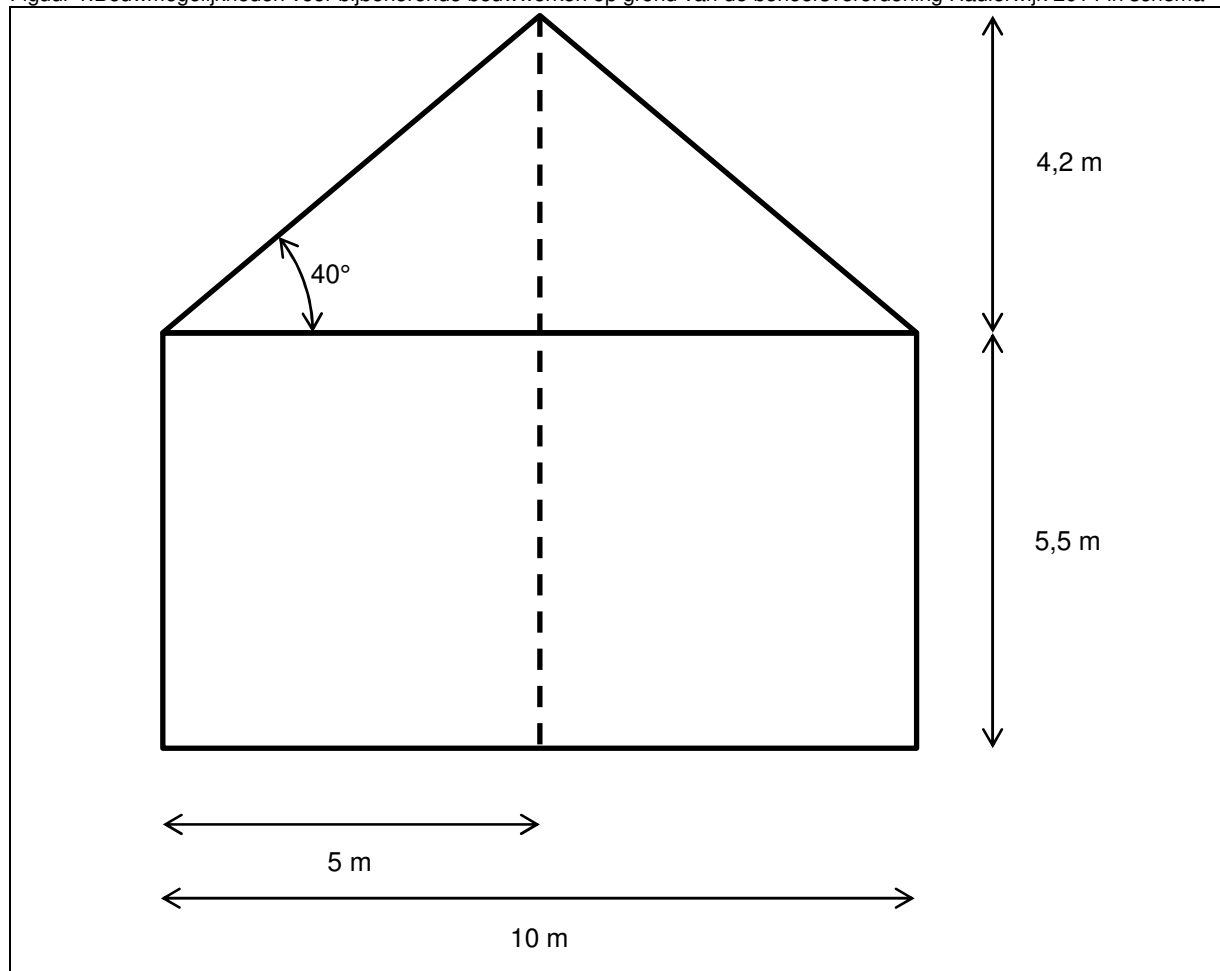
van de verordening binnen het bestemmingsplangebied de bouw van woningen (appartementen) mogelijk. Dit betekent dat op grond van de verordening ook de bouw van bijbehorende bouwwerken mogelijk is. Op grond van de verordening is de bouw van deze bouwwerken ook mogelijk op de plaats van het appartementengebouw dat in het voorliggende bestemmingsplan is voorzien.

Op basis van het uitgangspunt dat de plattegrond van het bijbehorende bouwwerk vierkant is, is bij een oppervlakte van  $100 \text{ m}^2$  de lengte van een gevel  $10 \text{ m}$ . De (goot)hoogte van deze gevel mag  $5,5 \text{ m}$  zijn. Wanneer dit bouwwerk wordt voorzien van kap met een dakhelling van  $40^\circ$  (een min of meer gebruikelijke dakhelling in de omgeving van het bestemmingsplangebied) is de bouwhoogte van het bouwwerk ongeveer  $9,7 \text{ m}$ . In figuur 1 is dit in een schema weergegeven.

Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan mag de bouwhoogte van het appartementengebouw ten hoogste  $10 \text{ m}$  zijn. De hoogte van  $9,7 \text{ m}$  van het bijbehorende bouwwerk dat op grond van de beheersverordening mogelijk is, komt hier min of meer mee overeen. Naar ons oordeel past een dergelijke bouwhoogte in een woongebied als het bestemmingsplangebied en omgeving.

Hierbij merken wij op dat wij de bouwhoogte van hoofdgebouwen verlagen van ten hoogste  $10 \text{ m}$  naar ten hoogste  $8 \text{ m}$ . Voor onze overwegingen voor die keuze verwijzen wij naar reactie 5.

Figuur 1. Bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken op grond van de beheersverordening Haulerwijk 2014 in schema



- d. Het perceel waar de woning van [indiener] op staat ligt ten noorden van het bestemmingsplangebied van het voorliggende bestemmingsplan, ongeveer in het verlengde van het bouwvlak voor het appartementengebouw. Op basis van het uitgangspunt dat het horizontale gezichtsveld van een persoon  $140^\circ$  is, is vanuit de woning van [indiener] het volledige plangebied te overzien.

Op grond van de beheersverordening is de lengte van de naar de (voor)gevel van de woning van [indiener] gerichte grens (de grens langs de weg De Splitting) van het bouwvlak voor het appartementengebouw met 37 appartementen ongeveer 28 m. De lengte van de grens van de bouwvlakken voor het appartementengebouw en de grondgebonden woningen op grond van het voorliggende bestemmingsplan is ongeveer (17 m + 12 m =) 29 m. De lengte van 28 m op grond van de beheersverordening, komt hier min of meer mee overeen. Naar ons oordeel past (een zicht op) een dergelijke (gedeelde) gevellengte in een woongebied zoals het bestemmingsplangebied en omgeving.

- e. Het bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk is vastgesteld om de herinrichting van het bestemmingsplangebied mogelijk te maken. Deze herinrichting betrof in hoofdlijnen de sloop van het bestaande verzorgings- en verpleeghuis en de bouw van het nieuwe verzorgings- en verpleeghuis. Het bestaande verzorgings- en verpleeghuis stond in het bestemmingsplangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Dit gebouw is in de periode oktober 2012-september 2013 gesloopt. De afstand tussen de naar het bestemmingsplangebied gericht (voor)gevel van de woning van [indiener] en de naar deze woning gerichte gevel van het gesloopte verzorgings- en verpleeghuis was ongeveer 17 m tot 27 m (afhankelijk waar deze afstand wordt gemeten ten opzichte van het verzorgings- en verpleeghuis). Deze afstand is kleiner dan de afstand tussen de naar het bestemmingsplangebied gericht (voor)gevel van de woning van [indiener] en het dichtstbijzijnde bouwvlak in het plangebied (zie de hiervoor onder a. opgenomen overweging). In figuur 2 is een luchtfoto van het bestemmingsplangebied van het voorliggende bestemmingsplan en de omgeving van 2012 weergegeven. Deze overweging nemen wij hier op om inzichtelijk te maken wat de situatie was op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk en wat op dat moment het uitgangspunt was voor de herinrichting van het gebied.

Figuur 2. Inrichting van het bestemmingsplangebied en de omgeving in 2012



Alles in overweging nemende zijn wij van oordeel dat er voor wat betreft het uitzicht van [indiener] op het bestemmingsplangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij er sprake is voldoende waarborgen voor een aanvaardbare woon- en leefomgeving en er geen sprake is van een onaanvaardbare beperking van het uitzicht van [indiener].

#### **Opmerking 4 – “Bomen”**

Ten behoeve van de planontwikkeling worden een aantal bomen gekapt. Daarvoor worden twee bomen teruggeplaatst. Door de boom voor zijn huis had [indiener] minder zicht op [het] plangebied.

[Indiener] meent dat de bomen op vergelijkbare [manier] terug zouden moeten komen. De beste oplossing zou een bomenrij langs De Splitting tussen de parkeerplaatsen en de nieuwe bebouwing in [zijn]. In dat geval zou er in [. . .] ieder geval een groen aangezicht overblijven.

#### Reactie 4

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Ooststellingwerf 2018 (hierna: APV 2018) is “een houtopstand beschermd indien deze voldoet aan één van de volgende voorwaarden”:

1. “geregistreerd in het Landelijk Register van Monumentale Bomen van de Bomenstichting; of”
2. “geplant ter gelegenheid van een bijzondere gebeurtenis en voldoet aan de vereisten [zoals hierna opgenomen onder a., b. en c.]; of”
3. “in eigendom bij publiekrechtelijke rechtspersonen”.

Daarbij is “een houtopstand [. . .] eveneens beschermd indien deze voldoet aan alle volgende voorwaarden”:

- a. “een leeftijd van minimaal 80 jaar of op 1,30 meter boven het maaiveld een diameter van minimaal 60 centimeter (120 centimeter diameter voor een wilg of een populier) heeft, waarbij in geval van meerstammigheid de dwarsdoorsnede van de dikste stam geldt; en”
- b. “veilig (eventueel na het nemen van boomtechnische maatregelen), een toekomstverwachting van minimaal 10 jaar en geen onredelijke overlast gevend; en”
- c. “in bezit van ten minste één van de volgende kenmerken:
  - esthetische waarde of beeldbepalendheid voor de omgeving;
  - cultuurhistorische waarde: de standplaats is een belangrijke plek in de (lokale) geschiedenis;
  - dendrologische waarde: zeldzame soort of variëteit;
  - natuur- of milieuwaarde: is een moederboom, een bijzondere soort in dit gebied of herbergt bijzondere planten en/of dieren;
  - zeldzaamheidswaarde: gezien de omvang, hoogte, ouderdom of anderszins opvallend”.

In aanvulling hierop is in de APV 2018 ook bepaald dat “het verboden is zonder vergunning [de hiervoor bedoelde] beschermde houtopstanden te vellen of te doen vellen”.

Naar ons oordeel is voor de bomen die in het bestemmingsplangebied staan geen van de hiervoor opgenomen voorwaarden van toepassing. De bomen staan op gronden in eigendom van derden (niet zijnde de gemeente of andere publiekrechtelijke rechtspersoon). Dit betekent dat deze bomen zonder vergunning gekapt mogen worden. Dit is ook zo voor “de boom voor zijn huis” waar [indiener] naar verwijst.

Voor wat betreft “een groen aangezicht” merken wij het volgende op. Ten noorden van het bestemmingsplangebied, langs De Splitting, liggen in de bestaande situatie enkele parkeerplaatsen (hier wordt in de zienswijze van de [indiener] ook naar verwezen). In de bestaande situatie liggen deze parkeerplaatsen (voor een groot deel) op gronden in eigendom van een derde partij, niet zijnde de gemeente. Door de directe ligging van deze parkeerplaatsen aan De Splitting waren en zijn deze voor een ieder toegankelijk en hiermee onderdeel van de openbare weg.

De situatie waarin er sprake is van voor iedereen toegankelijke (openbare) parkeerplaatsen op gronden in eigendom van een derde partij hebben wij in overleg met de aanvrager voor het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan als onwenselijk beoordeeld. Voor het voorliggende bestemmingsplan is tussen de aanvrager en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere de afspraak opgenomen dat de gronden ter plaatse van de parkeerplaatsen in eigendom van de gemeente komen.

Onderdeel van die afspraak is ook een herinrichting van de gronden ter plaatse van de parkeerplaatsen. Bij die herinrichting is ook het planten van verschillende bomen voorzien. In figuur 3 is een beeldindruk van die herinrichting weergegeven. Hierbij merken wij uitdrukkelijk op dat de uiteindelijke inrichting op onderdelen af kan wijken van de in de figuur weergegeven indruk.

Uit de beeldindruk in figuur 3 blijkt naar ons oordeel dat er vanuit de woning van [indiener] met de aanplant van de bomen sprake is van een “groen” beeld dat past in een woongebied als het

bestemmingsplangebied en omgeving. Daarbij hebben wij ook in overweging genomen dat er in het openbare gebied ten noorden van De Splitting en ter plaatse van het perceel waar de woning van [indiener] op staat in de bestaande situatie ook nog een boom staat. Alles in overweging nemende zijn wij van mening dat er voldoende sprake is van “een groen aangezicht”.

Figuur 3. Indruk van de herinrichting van de gronden ter plaatse van de parkeerplaatsen aan De Splitting



#### **Opmerking 5 – “Bouwvlak”**

Op pagina 4 van de toelichting wordt gezegd dat het een bescheiden bebouwing zou betreffen. Dit is voor wat betreft [indiener] onjuist. In de beheersverordening is een bouwvlak opgenomen wat beduidend kleiner is dan het bouwvlak dat nu aangevraagd wordt. In het bestemmingsplan wordt het volledige perceel gebruikt ten behoeve van de bebouwing. Van een bescheiden bebouwing kan dan ook geen sprake zijn.

#### **Reactie 5**

In de beheersverordening Haulerwijk 2014 is ter plaatse van het bestemmingsplangebied van het voorliggende bestemmingsplan een “bouwvlak” opgenomen. Dit bouwvlak heeft binnen het bestemmingsplangebied een oppervlakte van ongeveer 2.269 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de bouwvlakken die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen is samen ongeveer 1.954 m<sup>2</sup>. In die zin is er dan ook sprake van afname van de bouw mogelijkheden voor de hoofdgebouwen.

Naar aanleiding van de zienswijze is in overleg met de aanvrager voor het vaststellen van het bestemmingsplan – als tegemoetkoming aan [indiener] – de keuze gemaakt om de bouwhoogte van de hoofdgebouwen te beperken. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan was de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste 10 m. Deze hoogte sluit aan bij de bouwhoogte die op grond van de beheersverordening Haulerwijk 2014 mogelijk is en de bouwhoogte (van een deel) van de woningen in de omgeving van het bestemmingsplangebied (zoals de woning van [indiener] die bestaat uit twee bouwlagen met kap). In die zin zijn de voorgenomen gebouwen niet meer of minder bescheiden dan de gebouwen in de omgeving.

De bouwhoogte van hoofdgebouwen wordt aangepast tot ten hoogste 8 m. Dit is voldoende voor het uitvoeren van het bouwplan waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld (ten hoogste twee bouwlagen zonder kap) en beperkt daarbij ook het ‘aangezicht van een grijze muur’ waar [indiener] voor vreest (zie opmerking 3), als daar al sprake van zou zijn.



### **Wijziging**

- Verbeelding: de bouwhoogte van 10 m ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m): 10” wijzigen naar 8 m. De aanduiding wordt hiermee “maximum bouwhoogte (m): 8”.

### **Opmerking 6 – “Uitbreiding bebouwing”**

Op pagina 5 van de toelichting wordt gesteld dat met het huidige bestemmingsplan niet meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Dit is ook een onjuist uitgangspunt. Het bestaande bouwvlak uit de beheersverordening is kleiner dan het huidige bouwvlak. Daarbij komt dat in de bestaande beheersverordening weliswaar een bouwvlak is aangewezen, maar niet is aangegeven het aantal op te richten woningen. In die zin moet er vooralsnog worden uitgegaan van een uitbreiding van het aantal op te richten woningen en kan dat niet alleen onderbouwd worden met de stellingname dat in het verleden op dit plek 37 woningen gebouwd mochten worden.

### **Reactie 6**

Voor onze reactie op opmerking 6 verwijzen wij naar onze reactie 2 en reactie 5.

### **Opmerking 7 – Ladder duurzame verstedelijking**

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. [Indiener] betwist dit. Er is wel degelijk nieuw beslag op de ruimte. Als gezegd is hiervoor al toegelicht dat er sprake is van een uitbreiding van het bouwvlak en daarmee wordt een groter deel van de ruimte gebruikt voor wonen. Daarbij komt dat het standpunt dat niet meer bebouwing mogelijk zou worden gemaakt, onjuist is. Dit betekent dus ook dat de stappen 3 t/m 5 van de ladder van stedelijke vernieuwing alsnog gevolgd moeten worden.

### **Reactie 7**

In rechtsoverweging 7. en verder van de overzichtsuitspraak 201608869/1/R3 van 28 juni 2017 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt de afdeling het volgende.

1. “Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan [ . . . ]”.
2. “Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (uitspraak van 25 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert))”.

In de uitspraak waar door de afdeling naar wordt verwezen is in rechtsoverweging 8.3 overwogen dat “[het] in dit geval een bestaand bedrijventerrein [betreft] dat in het verleden feitelijk is gerealiseerd, maar door het vertrek van enkele bedrijven [er sprake is] van enige leegstand en [ . . . ] sommige percelen braak [zijn] komen te liggen. De Afdeling is van oordeel dat het plan onder deze omstandigheden geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro mogelijk maakt, nu het vorige, onherroepelijke plan het bedrijventerrein dat bij dit plan als zodanig is bestemd, ook reeds mogelijk maakte”.

Naar ons oordeel is voor het voorliggende bestemmingsplan sprake van een vergelijkbare situatie. Op grond van de beheersverordening zijn (in samenhang met het bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk) de gronden binnen het bestemmingsplangebied van het voorliggende plan bestemd als “Wonen”. Deze bestemming is feitelijk ook (gedeeltelijk) uitgevoerd door de verbouw van de zogenoemde aanleunwoningen ten zuiden van bestemmingsplangebied. Daarbij is op grond van de verordening de bouw van een appartementengebouw met 37 appartementen mogelijk. Door verschillende omstandigheden heeft alleen de bouw van dit appartementengebouw niet plaatsgevonden.

Op grond van het voorliggende bestemmingsplan zijn de gronden ook bestemd als Wonen. Zoals hiervoor is uiteengezet maakte het ‘vorige, onherroepelijke plan dit woongebied ook reeds

mogelijk'. Dat hierbij sprake is van een verandering en/of vergroting van het bouwvlak en dat het plan mogelijk meer ruimte biedt voor bouwwerken maakt dit op grond van de uitspraken van de afdeling niet anders.

Zoals wij in onze reactie 2 en reactie 5 hebben overwogen:

- waren op grond van het bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk de gronden binnen het bestemmingsplangebied van het voorliggende plan bestemd voor wonen waarbij de bouw van een appartementengebouw met 37 appartementen mogelijk was;
- is dit appartementengebouw ook op grond van de beheersverordening Haulerwijk 2014 mogelijk;
- nemen de bouw mogelijkheden voor hoofdgebouwen (door de afname van de oppervlakte van het bouwvlak/de bouwvlakken) op grond van het voorliggende bestemmingsplan in vergelijking met de beheersverordening af; en
- neemt het aantal appartementen/woningen op grond van het voorliggende bestemmingsplan in vergelijking met de beheersverordening af.

Op basis van deze beoordeling van de “onderlinge samenhang” tussen het voorliggende bestemmingsplan en de beheersverordening zijn wij dan ook van oordeel dat er geen sprake is van een “groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging”. Op grond van de uitspraak van 28 juni 2017 van de afdeling zijn wij van oordeel dat er hiermee ook geen sprake is van een “nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro”.

### **Opmerking 8 – “Woonplan en woonvisie”**

In het woonplan en de woonvisie wordt aangegeven dat er behoefte is aan woningen die geschikt zijn voor senioren. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de zes grondgebonden woningen en appartementen uitermate geschikt zouden zijn voor deze doelgroep.

Uit het ontwerpbestemmingsplan en ook de toelichting daarbij blijkt op geen enkele wijze dat de woningen geschikt zijn gemaakt voor senioren. Geen enkele extra voorzieningen zijn opgenomen of verplicht gesteld. De vraag is derhalve of dit ook daadwerkelijk bouwen is voor senioren dan wel een gewone simpele projectontwikkeling en in de toekomst een ieder daar gaat wonen. Indien al een beroep wordt gedaan op de woonvisie dan mag [indiener] ook verwachten dat deze woningen dan ook voor die doelgroep worden aangewezen. Dit gebeurt nu niet.

Daarbij komt dat uit de factsheet Haulerwijk, waarin de ontwikkelingen bevolkingsamenstelling en bevolkingsprognoses zijn uitgewerkt, juist blijkt dat er in Haulerwijk een toename is van huishoudens met kinderen. Deze ontwikkeling sluit hier in zijn geheel niet op aan.

De vraag is of de bebouwing daadwerkelijk aansluit bij de demografische ontwikkeling van Haulerwijk.

### **Reactie 8**

Op zichzelf kunnen wij de wens van [indiener] volgen om in een bestemmingsplan woningen aan te wijzen voor bepaalde doelgroepen. Dit zou onder andere de mogelijkheid kunnen bieden om de uitvoering van het in onder andere de Woonvisie Ooststellingwerf 2017 - 2022 opgenomen beleid te sturen. Naar ons oordeel biedt de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met het Besluit ruimtelijke ordening ons – voor het voorliggende bestemmingsplan – echter die mogelijkheid niet. Daarbij laten wij de vraag en het antwoord daarop of het ook wenselijk is om de uitvoering van het beleid op deze manier te sturen nog achterwege.

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3.1.2, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening kunnen in een bestemmingsplan regels worden opgenomen voor “sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap”. Het in het bijzonder opnemen van regels voor woningen voor senioren is dan ook niet mogelijk.

Voor wat betreft de factsheet Haulerwijk waarin [indiener] in de zienswijze naar verwijst merken wij het volgende op. De op deze factsheet opgenomen informatie betreft de ontwikkeling van het aantal inwoners en dergelijke in Haulerwijk in de periode 2006-2016. Ons woonbeleid zoals dat onder andere in de woonvisie is opgenomen is gericht op de ontwikkelingen in de toekomst. Dat daarvoor ook informatie van het verleden wordt gebruikt maakt dit niet anders.

In bijlage I bij de woonvisie is het rapport opgenomen van het in april 2017 door KAW uitgevoerde woningmarktonderzoek in de gemeente Ooststellingwerf. Daarbij zijn ook “factsheet” opgenomen voor de verschillende dorpen in de gemeente. Hierop is informatie opgenomen over de ontwikkeling van het aantal inwoners en dergelijke voor de periode 2005-2035. Hieruit blijkt duidelijk dat er in Haulerwijk in deze periode sprake is een toename van het aantal inwoners ouder dan 65 jaar (de “senioren”) (van 18% tot 34%). Ook blijkt dat er in die periode sprake is van een afname van het aantal huishoudens met kinderen (van 40% naar 30%). Daarbij neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe (van 26% naar 38%). Wij zijn van oordeel dat de woningen in het bouwplan waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld een goed aanbod is op de woningvraag die met deze ontwikkelingen samenhangt.

#### **Opmerking 9 – “Water”**

Het Wetterskip heeft zich uitgesproken over de waterafvoer. Aangegeven is dat het project erin zou moeten voorzien dat het regenwater langzaam wegloopt, het regenwater zo min mogelijk op het riool wordt geloosd en dat er schone bouwmaterialen worden gebruikt opdat het water niet in het riool hoeft te worden geloosd.

Het bestemmingsplan voorziet in geen enkele maatregel. Ook is ervoor gekozen om het water afkomstig van de daken direct op het riool te lozen in die zin wordt volledig in strijd met het advies van het Wetterskip gehandeld.

#### **Reactie 9**

In hoofdstuk 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk is het volgende opgemerkt. “Het belangrijkste aspect voor het waterschap is het afkoppelen en de mogelijkheid om hemelwater te bergen in combinatie met de verdere afvoerroute die het water moet volgen. [. . .] [Er] zal worden onderzocht in hoeverre infiltratie in de bodem mogelijk is en op welke wijze dit dan dient te worden uitgevoerd. Hierbij is het van belang dat in situaties waarbij er meer neerslag valt dat er kan infiltreren, er ook een overloopvoorziening nodig is. [. . .] Als onderzoek uitwijst dat infiltratie inclusief overloopvoorziening niet mogelijk is, zal het HWA rioolstelsel in De Splitting richting de Eikenstraat moeten worden vergroot en aangepast”.

Om een voldoende afvoer van het regenwater na de in het bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk voorgenomen herinrichting van het bestemmingsplangebied te waarborgen is een nieuwe regenwaterafvoer ten zuiden van het plangebied aangelegd. Deze afvoer ligt tussen de kruising van de Berkenweg en Ericastraat en het oppervlaktewater bij de begraafplaats Eikenhof ten zuiden van het plangebied. De regenwaterafvoer uit het bestemmingsplangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt aangesloten om deze regenwaterafvoer. Hierover zijn met tussen de initiatiefnemer en de gemeente in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt.

#### **Opmerking 10 – “Parkeren”**

[Indiener] meent ook dat de berekening van het aantal parkeerplaatsen onjuist is. Uitgangspunt is dat de appartementen 23 parkeerplaatsen op eigen terrein zouden krijgen en dat er genoeg plek in de wijk zou overblijven. [Indiener] legt over enige foto's waaruit duidelijk blijkt dat de 23 plekken nu al zijn opgericht op het terrein, gebruikt worden ten behoeve van het naastgelegen verzorgingstehuis en derhalve geen nieuwe plekken betreffen.

Ten onrechte worden de nu al bestaande plekken als nieuwe plekken aangemerkt. Daarbij komt dat voor het overige er te weinig parkeerplekken zijn voor zowel het personeel als het bezoek van het bejaardentehuis en dat deze ook in de wijk parkeren.

Het komt er dus op neer dat de parkeerdruk door dit plan met in ieder geval 23 parkeerplekken zal toenemen.

Daarbij blijkt ook niet uit het plan dat deze plekken exclusief zijn voorbehouden aan de bewoners van de appartementen dan wel worden afgescheiden van de openbare weg en dus niet voor een ieder toegankelijk zijn. [Indiener] moet dus vrezen dat de nieuwe bewoners ook voor zijn huis aan de openbare weg gaan parkeren als de plekken worden gebruikt door het verzorgingstehuis. In die zin voldoet de onderbouwing ten aanzien van het parkeren ook niet aan de eisen die daarbij behoren.



### **Reactie 10**

In rechtsoverweging 5.2 van de uitspraak 201607497/1/A1 van 11 oktober 2017 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt de afdeling het volgende. “Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen [ . . . ], behoort bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dit houdt in dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van [de] parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege het bestaande pand.” In hoofdstuk 4.9 van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is de vraag naar parkeerplaatsen vanwege de woningbouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan uiteengezet. Daarbij blijkt dat er in het bestemmingsplangebied voldoende ruimte voor parkeerplaatsen is om een voldoende aanbod te voorzien. Hierbij merken wij op dat er in artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan ook een “parkeerregel” is opgenomen. Op grond hiervan is een voldoende aanbod aan parkeerplaatsen gewaarborgd.

Hierbij merken wij op dat de bestaande parkeerplaatsen binnen het bestemmingsplangebied van het voorliggende plan mogelijk worden gebruikt voor het verzorgings- en verpleeghuis maar dat deze plaatsen allemaal op gronden van een derde partij liggen (niet zijnde de eigenaar van de gronden ter plaatse van het verzorgings- en verpleeghuis). Zoals wij in onze reactie 4 hebben opgemerkt is er voor wat betreft de parkeerplaatsen aan De Splitting een overeenkomst tussen de aanvrager van het voorliggende bestemmingsplan en de gemeente gesloten op grond waarvan de gronden ter plaatse van deze parkeerplaatsen in eigendom van de gemeente komen. Op grond hiervan kan de gemeente ook waarborgen dat deze plaatsen ook voor iedereen toegankelijke (openbare) parkeerplaatsen blijven.

En in aanvulling hierop merken wij ook op dat wij van oordeel zijn dat er in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied op de wegen (Zonnedauwstraat, Ericastraat (ten noorden van De Splitting) en de Berkenweg) plaatselijk nog parkeerruimte is. Daarbij ligt ten oosten van het plangebied, op een afstand van ongeveer 100 m, een parkeerterrein met 13 publieke parkeerplaatsen. Ook zijn wij van oordeel dat er in de directe omgeving van het plangebied plaatselijk nog ruimte is om parkeerplaatsen aan te leggen wanneer blijkt dat er vanwege de bestaande situatie toch sprake van hinder vanwege parkeren. Hierbij verwijzen wij onder andere naar de gronden ter plaatse van het verzorgings- en verpleeghuis (voor wat betreft het parkeren vanwege dit huis) en de openbare ruimte aan De Splitting (ten noorden van De Splitting, tussen de Ericastraat en de Koudenburgweg).

### **Opmerking 11 – “Resumerend”**

Het voorgaande maakt dan ook dat het bestemmingsplan in de huidige vorm niet kan worden vastgesteld. [Indiener] verzoekt u dan ook bij de vaststelling van het plan rekening te houden met zijn zienswijzen.

### **Reactie 11**

Alles in overweging nemende zijn wij van mening dat er met het vaststellen van het (ontwerp)bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze geeft naar ons oordeel geen aanleiding tot het – behalve dan de hierna in hoofdstuk 5 opgenomen wijzigingen – wijzigen van het bestemmingsplan.

### **5. Lijst van wijzigingen**

- Toelichting, hoofdstuk 1.1, eerste alinea: de verwijzing naar de brief van het college over het besluit om in principe medewerking te verlenen wijzigen in een verwijzing naar het besluit van het college van 9 mei 2017 om in principe medewerking te verlenen.
- Verbeelding: de bouwhoogte van 10 m ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m): 10” wijzigen naar 8 m. De aanduiding wordt hiermee “maximum bouwhoogte (m): 8”.

Gemeenteraad van de  
gemeente Ooststellingwerf  
Postbus 38  
8430 AA OOSTERWOLDE FR

Ossenmarkt 7  
Postbus 7015  
9701 JA Groningen  
050 314 08 40

info@boutadvocaten.nl  
www.boutadvocaten.nl

Stichting Derdengelden  
Bout Advocaten  
IBAN NL54 INGB 0669 7740 57  
BIC INGBNL2A

KvK Groningen 01141202

**Tevens per e-mail verzonden: gemeente@ooststellingwerf.nl**

**Mr. A.A. Westers (advocaat)**

Uw ref : **NL.IMRO.0085.BPSinneheim2-ON01**  
Ontwerpbestemmingsplan Voormalige Sinnehiem  
Canada 4 te Esloo  
Onze ref : bw / mb / 2018.11502 / 18-00041163  
Inzake : ██████████ / Gemeente Ooststellingwerf  
E-mail : vandervelde@boutadvocaten.nl (secretaresse)

Groningen, 31 juli 2018

Geacht College,

Door deze dient ondergetekende, advocaat te Groningen aan de Ossenmarkt 7 (postadres: postbus 7015, 9701 JA, Groningen) te (9712 NZ) Groningen (e-mailadres: [westers@boutadvocaten.nl](mailto:westers@boutadvocaten.nl)), namens ██████████, wonende aan de ██████████ te ██████████ voor deze kwestie woonplaats kiezende op mijn kantooradres, pro forma *zienswijzen* inzake het bovengenoemde ontwerp bestemmingsplan in.

Cliënt woont direct tegenover het plangebied en wordt onevenredig in zijn belangen en woonsituatie getroffen. Voor wat betreft de ontvankelijkheid dien ik namens cliënt bij deze thans de zienswijzen tijdig in. Het gaat cliënt vooral om de aspecten hoogte en grootte bouwmassa. Deze zijn onevenredig ten opzichte van zijn tegenoverliggende woonperceel en raakt zon- (vooral in herfst en winter) en lichtinval. Voorts doet de toename van de verkeersdrukke en parkeren onevenredig afbreuk aan zijn situatie.

Voor wat betreft de verdere inhoudelijke gronden voor de zienswijze verzoek ik u mij een termijn te geven van vier weken (rekening houdend met de zomervakantie) om de gronden aan te vullen.

Hoogachtend,

A.A. Westers



gemeente

ooststellingwerf

Contactpersoon : P.W. Rienstra  
Telefoonnummer : 14 0516  
Ons kenmerk : 0085-AZK-33576

Mr. A.A. Westers  
Ossenmarkt 7  
POSTBUS 7015 GRONINGEN

Onderwerp: Zienswijzen (pro forma) ontwerpbestemmingsplan Voormalig Sinnehiem

Oosterwolde, 31 juli 2018

Beste heer Westers,

Op 31 juli 2018 hebben wij van u e-mail een e-mail ontvangen waarbij brief (van 31 juli 2018 met als kenmerk bw / mb / 2018.11502 / 18-00041163) van u is opgenomen waarin u uw zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Voormalige Sinnehiem terrein te Haulerwijk heeft uiteengezet. In die brief merkt u op dat u deze zienswijzen namens de heer P. Holman en pro forma indient. Daarbij vraagt u ons om u "een termijn te geven van vier weken (rekening houdend met de zomervakantie) om de gronden aan te vullen".

Voor wat betreft uw vraag om een termijn voor het aanvullen van de gronden van uw zienswijzen stellen wij het volgende. Onder verwijzing naar de uitspraak 200706451/1 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bieden wij u de mogelijkheid om, zonder uitstel, binnen een periode van twee (zegge: 2) weken de gronden van uw zienswijzen aan te vullen. Dit betekent dat wij u aanvulling op zijn laatst op 14 augustus 2018 moeten hebben ontvangen.

Daarbij merken wij nog het volgende op. Uw brief van 31 juli 2018 met uw zienswijzen hebben wij zoals opgemerkt in een e-mail ontvangen. Wij gaan er van uit dat wij binnen de periode van de terinzagelegging uw brief ook nog per post ontvangen zoals weergegeven in de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze terinzagelegging is als bijlage bij uw brief opgenomen. In die terinzagelegging is opgemerkt dat u schriftelijke zienswijzen kunt sturen naar de raad van de gemeente Ooststellingwerf, Postbus 38, 8439 AA Oosterwolde. Hiermee hebben wij de mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen op een elektronische manier (zoals door middel van een e-mail) niet opengesteld. Wij willen u er op wijzen dat u uw aanvulling op uw zienswijzen op overeenkomstige manier als de mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen in moet dienen: dus schriftelijk door deze te sturen naar de raad van de gemeente Ooststellingwerf op de genoemde postbus.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders

  
Sander Kastelein  
secretaris

  
Harry Oosterman  
burgemeester

Bijlage(n):  
Mandaatregeling:

Gemeente Ooststellingwerf	
Afd/Cluster:	
Ingek:	09 AUG. 2018
Nummer:	
Bijlage(n):	



Gemeenteraad van de  
gemeente Ooststellingwerf  
Postbus 38  
8430 AA OOSTERWOLDE FR

Ossenmarkt 7  
Postbus 7015  
9701 JA Groningen  
050 314 08 40

info@boutadvocaten.nl  
www.boutadvocaten.nl

Stichting Derdengelden  
Bout Advocaten  
IBAN NL54 INGB 0669 7740 57  
BIC INGBNL2A

KvK Groningen 01141202

**Tevens per e-mail verzonden: [gemeente@ooststellingwerf.nl](mailto:gemeente@ooststellingwerf.nl)**

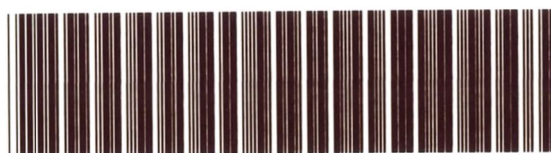
**Mr. A.A. Westers (advocaat)**

Uw ref : NL.IMRO.0085.BPSinneheim2-ON01  
Ontwerpbestemmingsplan Voormalige Sinnehiem  
Canada 4 te Esloo  
Onze ref : cl / mk / 2018.11502 / 18-00043902  
Inzake : ████████ / Gemeente Ooststellingwerf  
E-mail : westers@boutadvocaten.nl

Groningen, 7 augustus 2018

Geacht College,

Op 31 juli 2018 ontving ik de brief van mijn collega mr. Westers waarin u ons tot uiterlijk 14 augustus 2018 de mogelijkheid geeft om een zienswijze in te dienen. In het onderstaande zal ik van die gelegenheid gebruikmaken.



\* Algemene Voorwaarden Bout Advocaten B.V. te Groningen

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aan Bout verstrekte opdrachten, daaronder begrepen gewijzigde, aanvullende of vervolgoeddrachten alsmede op alle rechtsbetrekkingen als gevolg daarvan of in verband daarmee (ook gerelateerd aan het gebruik van de website van het kantoor). Deze algemene voorwaarden worden ook bedongen ten behoeve van iedere derde die al dan niet in dienstverband wordt ingeschakeld of in verband daarmee aansprakelijk kan zijn.
2. Iedere opdracht aan het kantoor wordt uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Bout, dat wil zeggen dat de opdrachtgever ermee instemt dat Bout de opdracht onder haar verantwoordelijkheid laat uitvoeren door het kantoor, of zonnodig door derden in opdracht van het kantoor.  
In afwijking van de artt. 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 Burgerlijk Wetboek zijn de op het kantoor werkzame advocaten alsmede degenen die voor of ten behoeve van het kantoor werkzaam zijn niet persoonlijk gebonden of aansprakelijk en eindigt de opdracht niet door de dood, ook niet als de opdracht is verleend met het oog op een bepaalde persoon.
3. Voor de uitvoering van een opdracht is de opdrachtgever honorarium, vermeerderd met verschotten, kantoorkosten en omzetbelasting verschuldigd, waarbij het honorarium wordt berekend op basis van het aantal aan de opdracht bestede uren, vermenigvuldigd met de door Bout vastgestelde en aan de opdrachtgever meegedeelde uurtarieven.  
Betalang van de declaraties van Bout dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum, bij gebreke waarvan de opdrachtgever van rechtswege in verzuim is.
4. De aansprakelijkheid van Bout voor schade, voortvloeiende uit of verband houdende met de uitvoering van een opdracht, is steeds beperkt tot het bedrag dat onder de door het kantoor afgesloten aansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat Bout ingevolge de desbetreffende polisvoorwaarden draagt.  
Indien en voorzover geen uitkering krachtens een aansprakelijkheidsverzekering plaatsvindt, om welke reden dan ook, is iedere aansprakelijkheid van Bout beperkt tot een bedrag van € 100.000,- of indien het door Bout in rekening gebrachte honorarium in de betreffende zaak hoger is, tot het bedrag van dat honorarium.  
Bij het inschakelen van derden zal Bout steeds de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. Bout is echter voor eventuele tekortkomingen van deze derden niet aansprakelijk. Aanspraken op schadevergoeding dienen op straffe van verval van recht binnen een termijn van een jaar nadat de opdrachtgever de aanspraak heeft ontdekt of had kunnen ontdekken bij Bout te worden gemeld, maar in ieder geval binnen een termijn van 5 jaar na verzending van de laatste declaratie met betrekking tot de gegeven opdracht.

5. Alle rechtsbetrekkingen, zoals in deze voorwaarden bedoeld, zijn onderworpen aan Nederlands recht en geschillen terzake worden bij uitsluiting door de bevoegde rechter te Groningen beslist. Indien Bout als eiseres optreedt, heeft zij de optie het geschil aanhangig te maken bij een bevoegde rechter naar haar keuze.

Groningen, 1 januari 2009



Wel wil ik de opmerking plaatsen dat ik het uitermate vervelend vind dat u niet bereid bent in verband met de zomervakantie twee aanvullende weken uitstel te verlenen. Ik heb op uw website of anderszins in het plan niet kunnen zien dat deze twee weken niet hadden kunnen worden gegeven of dat daardoor de doorlooptijd van het plan in gevaar zou komen.

Nu ik voor mijn collega niet kan overzien of alle zienswijzen ingediend zijn, behoud ik mij uitdrukkelijk het recht voor om na indiening van deze zienswijze nog met een aanvullende zienswijze te komen.

### **Aanleiding**

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat de aanleiding voor het bestemmingsplan is een brief van 9 mei 2017 waarbij de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling en bouw van 15 appartementen en 6 grondgebonden woningen.

Deze brief is niet als bijlage toegevoegd. [REDACTED] kan daar derhalve niet op reageren en verzoekt om overlegging van deze brief zodat hij daar een nader standpunt over in kan nemen.

### **Beheersverordening**

Voor het gebied geldt nu een beheersverordening. In die beheersverordening is slechts opgenomen dat wonen mogelijk is en dat ter plaatse binnen het bouwvlak een appartementencomplex opgericht kan worden. Dit appartementencomplex ligt niet pal tegenover de woning van [REDACTED] en een vrij uitzicht zou bewaard blijven. Niet is onderbouwd waarom een uitbreiding van het bouwvlak wenselijk en haalbaar is.

Ook is in de beheersverordening niet vastgelegd het aantal woningen dat opgericht mag worden. In die zin moet er vooralsnog worden uitgegaan van een uitbreiding van het aantal op te richten woningen en kan dat niet alleen onderbouwd worden met de stellingname dat in het verleden op die plek 37 woningen gebouwd mochten worden.

### **Aangezicht**

■■■■■ heeft grote problemen hoe het aangezicht vanaf zijn perceel wordt veranderd. Daar waar in het oude bestemmingsplan en ook de beheersverordening het vrije uitzicht behouden zou blijven, verandert nu het aangezicht in een grijze muur. ■■■■■ meent dat dit niet hoeft en dat er ook geen reden is om het bouwvlak uit te breiden. In ieder geval hoeft hij de inbreuk zoals die nu ontstaat niet te accepteren.

### **Bomen**

Ten behoeve van de planontwikkeling worden een aantal bomen gekapt. Daarvoor worden twee bomen teruggeplaatst. Door de boom voor zijn huis had ■■■■■ minder zicht op plangebied.



■■■■■ meent dat de bomen op een vergelijkbare terug zouden moeten komen. De beste oplossing zou een bomerrij langs De Splitting tussen de parkeerplaatsen en de nieuwe bebouwing in. In dat geval zou er in in ieder geval een groen aangezicht overblijven.

### **Bouwvlak**

Op pagina 4 van de toelichting wordt gezegd dat het een bescheiden bebouwing zou betreffen. Dit is voor wat betreft [REDACTED] onjuist. In de beheersverordening is een bouwvlak opgenomen wat beduidend kleiner is dan het bouwvlak dat nu aangevraagd wordt. In het bestemmingsplan wordt het volledige perceel gebruikt ten behoeve van de bebouwing. Van een bescheiden bebouwing kan dan ook geen sprake zijn.

### **Uitbreiding bebouwing**

Op pagina 5 van de toelichting wordt gesteld dat met het huidige bestemmingsplan niet meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Dit is ook een onjuist uitgangspunt. Het bestaande bouwvlak uit de beheersverordening is kleiner dan het huidige bouwvlak. Daarbij komt dat in de bestaande beheersverordening weliswaar een bouwvlak is aangewezen, maar niet is aangegeven het aantal op te richten woningen. In die zin moet er voorsnog worden uitgegaan van een uitbreiding van het aantal op te richten woningen en kan dat niet alleen onderbouwd worden met de stellingname dat in het verleden op die plek 37 woningen gebouwd mochten worden.

### **Ladder duurzame verstedelijking**

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. [REDACTED] betwist dit. Er is wel degelijk nieuw beslag op de ruimte. Als gezegd is hiervoor al toegelicht dat er sprake is van een uitbreiding van het bouwvlak en daarmee wordt een groter deel van de ruimte gebruikt voor wonen. Daarbij komt dat het standpunt dat niet meer bebouwing mogelijk zou worden gemaakt, onjuist is. Dit betekent dus ook dat de stappen 3 t/m 5 van de ladder van stedelijke vernieuwing alsnog gevolgd moeten worden.

### **Woonplan en woonvisie**

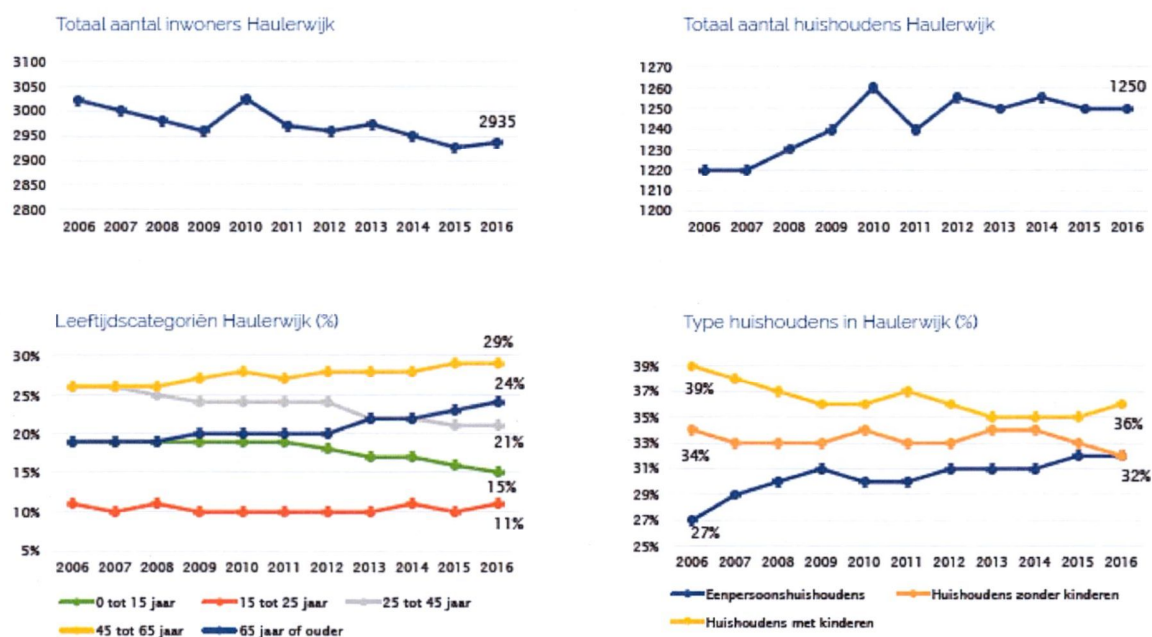
In het woonplan en de woonvisie wordt aangegeven dat er behoefte is aan woningen die geschikt zijn voor senioren. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de zes grondgebonden woningen en appartementen uitermate geschikt zouden zijn voor deze doelgroep.



Uit het ontwerpbestemmingsplan en ook de toelichting daarbij blijkt op geen enkele wijze dat de woningen geschikt zijn gemaakt voor senioren. Geen enkele extra voorzieningen zijn opgenomen of verplicht gesteld. De vraag is derhalve of dit ook daadwerkelijk bouwen is voor senioren dan wel een gewone simpele projectontwikkeling en in de toekomst een ieder daar gaat wonen. Indien al een beroep wordt gedaan op de woonvisie dan mag [REDACTED] ook verwachten dat deze woningen dan ook voor die doelgroep worden aangewezen. Dit gebeurt nu niet.

Daarbij komt dat uit de factsheet Haulerwijk, waarin de ontwikkelingen bevolkingssamenstelling en bevolkingsprognoses zijn uitgewerkt, juist blijkt dat er in Haulerwijk een toename is van huishoudens met kinderen. Deze ontwikkeling sluit hier in zijn geheel niet op aan.

### Ontwikkelingen bevolkingssamenstelling en bevolkingsprognoses



De vraag is of de bebouwing daadwerkelijk aansluit bij de demografische ontwikkeling van Haulerwijk.

### **Water**

Het Wetterskip heeft zich uitgesproken over de waterafvoer. Aangegeven is dat het project erin zou moeten voorzien dat het regenwater langzaam wegloopt, het regenwater zo min mogelijk op het riool wordt geloosd en dat er schone bouwmaterialen worden gebruikt opdat het water niet in het riool hoeft te worden geloosd.

Het bestemmingsplan voorziet in geen enkele maatregel. Ook is ervoor gekozen om het water afkomstig van de daken direct op het riool te lozen in die zin wordt volledig in strijd met het advies van het Wetterskip gehandeld.

### **Parkeren**

█ meent ook dat de berekening van het aantal parkeerplaatsen onjuist is. Uitgangspunt is dat de appartementen 23 parkeerplaatsen op eigen terrein zouden krijgen en dat er genoeg plek in de wijk zou overblijven. █ legt over enige foto's waaruit duidelijk blijkt dat de 23 plekken nu al zijn opgericht op het terrein, gebruikt worden ten behoeve van het naastgelegen verzorgingstehuis en derhalve geen nieuwe plekken betreffen.



Ten onrechte worden de nu al bestaande plekken als nieuwe plekken aangemerkt. Daarbij komt dat voor het overige er te weinig parkeerplekken zijn voor zowel het personeel als het bezoek van het bejaardentehuis en dat deze ook in de wijk parkeren.

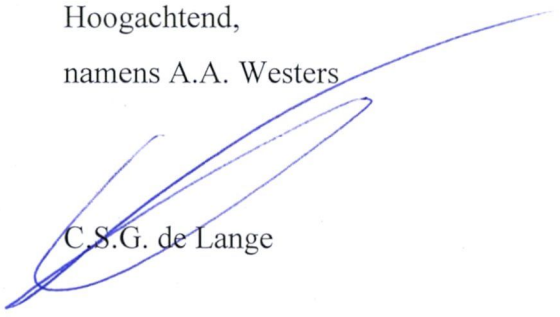
Het komt er dus op neer dat de parkeerdruk door dit plan met in ieder geval 23 parkeerplekken zal toenemen.

Daarbij blijkt ook niet uit het plan dat deze plekken exclusief zijn voorbehouden aan de bewoners van de appartementen dan wel worden afgescheiden van de openbare weg en dus niet voor een ieder toegankelijk zijn. [REDACTED] moet dus vrezen dat de nieuwe bewoners ook voor zijn huis aan de openbare weg gaan parkeren als de plekken worden gebruikt door het verzorgingstehuis. In die zin voldoet de onderbouwing ten aanzien van het parkeren ook niet aan de eisen die daarbij behoren.

### **Resumerend**

Het voorgaande maakt dan ook dat het bestemmingsplan in de huidige vorm niet kan worden vastgesteld. [REDACTED] verzoekt u dan ook bij de vaststelling van het plan rekening te houden met zijn zienswijzen.

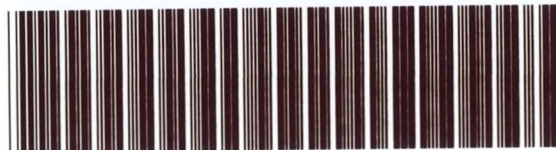
Hoogachtend,  
namens A.A. Westers



C.S.G. de Lange



**Bijlage 1**



\*00STST3LLINGW3RF\*















gemeente

ooststellingwerf

Cluster: Ruimte & Economie  
Ambtenaar: René Westerveld  
Doorkiesnummer: (0516) 56 6310  
Bijlage: planschade formulier

Aan [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Onderwerp: Principe medewerking appartementen en grondgebonden woning Sinnehiem.

Oosterwolde, **09 MEI 2017**

Geachte heer [REDACTED],

Op 20 oktober 2016 heeft u namens de SOM het college verzocht medewerking te verlenen voor het bouwen van 14 appartementen en 6 grondgebonden woningen op het perceel gelegen aan de Berkenweg-Veenmosstraat te Haulerwijk.

In principe willen wij onze medewerking daaraan verlenen. De medewerking is voor de duur van twee jaar. Dit betekent dat binnen twee jaar na dagtekening van deze brief de plannen moeten zijn gerealiseerd danwel een procedure moet zijn opgestart. Na deze periode zal de medewerking komen te vervallen en zal de vraag indien nodig opnieuw worden getoetst.

Omdat uw verzoek in strijd is met de geldende beheersverordening Haulerwijk 2014 zal de beheersverordening gewijzigd moeten worden. Binnen de huidige voorschriften is er namelijk sprake van een bebouwingsvlak voor 1 appartementencomplex. Het huidige bouwplan past daar niet in.

U dient hiervoor een nieuwe bestemmingsplan te (laten) opstellen. Het kan zo zijn dat er nog verschillende onderzoeken moeten plaats vinden.

Genoemde bestemmingsplan in combinatie met eventuele onderzoeken zal op uw kosten worden uitgevoerd. Ook de kosten voor de procedure en infrastructurele aanpassingen, zoals een inrit/uitrit, aanpassing riolering, etc. zijn voor uw rekening. Op basis van de Legesverordening 2017 is het bedrag voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bedragen € 4597,30. De bouw gerelateerde leges (o.a. omgevingsvergunning 'bouwen') komen hier nog overheen.

U dient tevens bijgevoegde planschadeovereenkomst te ondertekenen dat u mogelijke planschade voor uw rekening neemt. Het kan namelijk zijn dat omwonenden en belanghebbenden schade denken te hebben van de realisatie van uw bouwplan.

Voor eventuele vragen kunt u zich wenden tot de heer René Westerveld, afdeling Mens & Omgeving, Telefoonnummer: 0516- 566310.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders


Sander Kastelein  
secretaris

Harry Oosterman  
burgemeester





## Advies aan burgemeester en wethouders

Onderwerp : Bouwplan Sinnehiem Haulerwijk  
Portefeuillehouder : S. de Boer  
Paraaf manager : 

**Medeparafen**  Ja  Nee Afdeling : M&O WKPB :  Ja  Nee  
OR :

### Advies van

Datum : 1 mei 2017  
Afdeling : Mens & Omgeving  
Opsteller : Westerveld. R  
Registratie :

**Voorstel** :  Ag  C ( Ag = Agenda, C = Conformlijst )

In principe medewerking te verlenen aan de bouw van 14 appartementen en 6 grondgebonden koopwoningen op de locatie Sinnehiem te Haulerwijk.

### Openbaar

Ja:  Actief + persbericht  Passief via openbaar BenW-verslag  
 Nee vanwege:  Privacy  Vertrouwelijke bedrijfsgegevens  Bijzonder overheidsbelang  
 Embargo tot 16 mei 2017

BenW	Datum	Conform	Bespreking
Secr.	02/05/17		
1 <sup>e</sup> pfh	2-5-17		
2 <sup>e</sup> pfh			

Bcnw: 9 mei 2017

### Burgemeester en wethouders

BenW d.d. : 9 mei 2017  
Agendapunt :  
Besluit :

Agendapunt: 5.3

Besluit: akkoord

### Financiële gevolgen

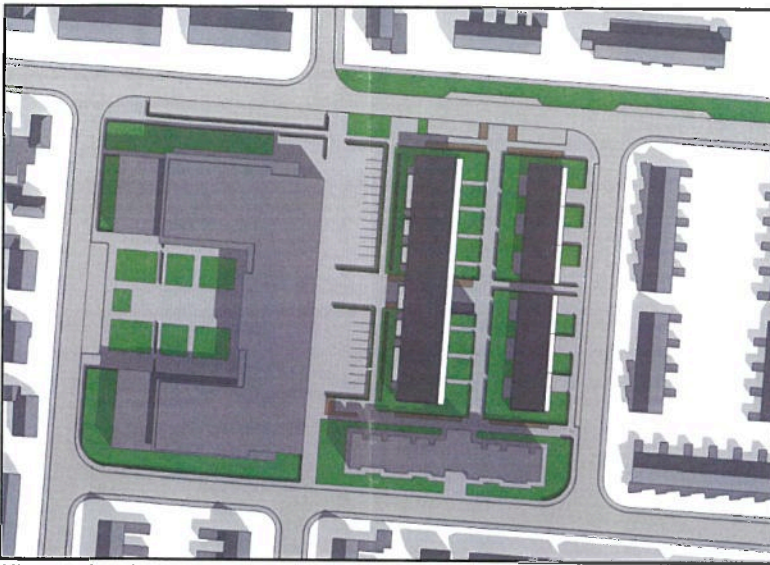
geen

### Procedure behandeling BenW

Datum : 9 mei 2017  
Agendacie. :  
Raadcie. :  
Raad d.d. :  A  B  C

### Bijlagen

ja, situatie, impressie tekening, brief



*Nieuwe situatie*



*Impressie bebouwing*

Het perceel ligt in de beheersverordening overige dorpen Haulerwijk. Om medewerking te kunnen verlenen zal er een zogenaamd postzegelplan of een uitgebreide Wabo-procedure voor het betrokken perceel moeten worden opgestart. De keuze van de te voeren procedure ligt geheel bij de aanvrager.

---

### **Beoogd effect**

- Medewerking verlenen tot het wijzigingen van de bestemming, en plaatsen van een appartementencomplex en 6 grondgebonden woningen toe te staan.

---

### **Argumenten**

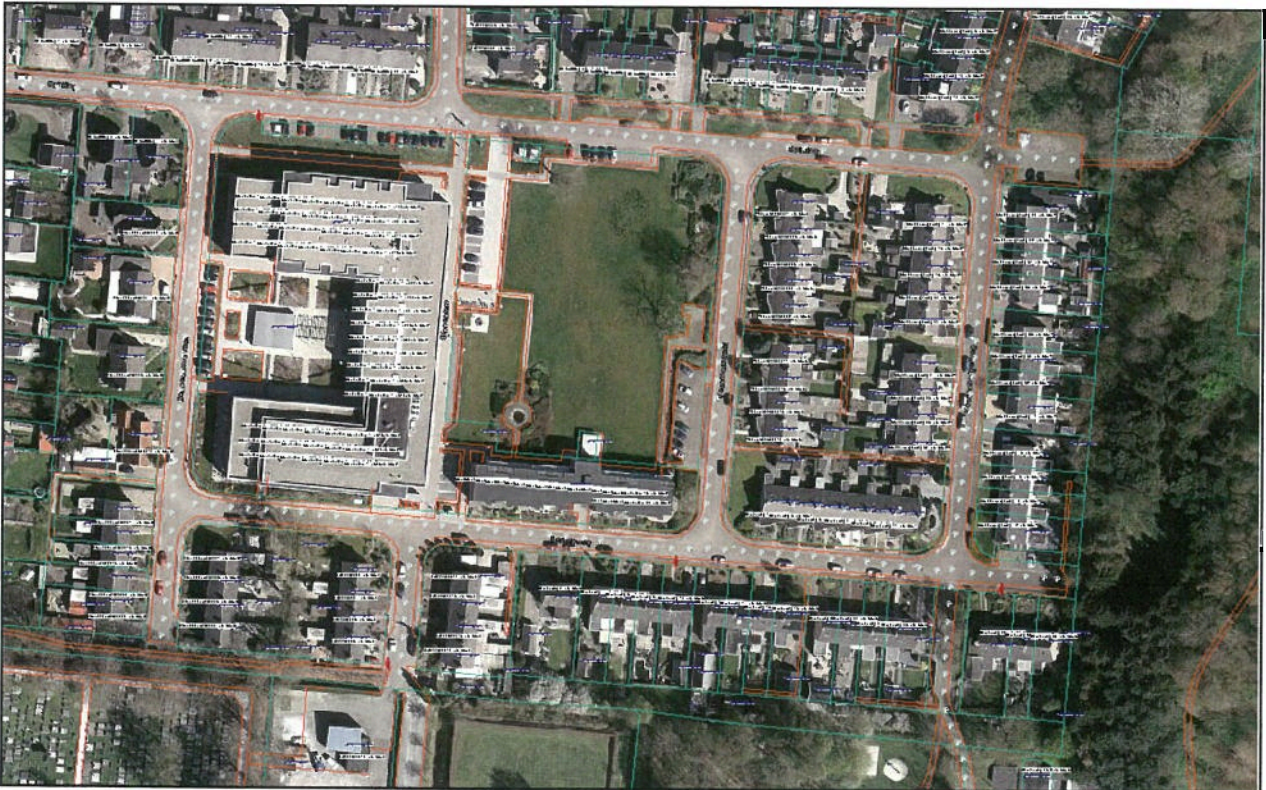
1.1 Bouw van 14 appartementen en 6 grondgebonden woningen is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De realisatie van het appartementengebouw op voorgenomen wijze, incl. ontsluiting, groene kaders en gemeenschappelijk openbaar gebied op deze kavel is stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar. Parkeerplaatsen worden grotendeels op eigen terrein aangelegd, bestaande parkeerplaatsen in het



---

## Inleiding

Op 3 maart 2017 heeft de heer Dijkstra uw college verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een appartementencomplex en een 6-tal grondgebonden woningen op de voormalige locatie van Sinnehiem in Haulerwijk. Het appartementencomplex bestaat uit 2 bouwlagen met 14 appartementen voor senioren. De 6 geschakelde woningen met garage worden als koopwoning in de markt gezet. De locatie Sinnehiem zou in het verleden door Actium worden ingevuld met een appartementencomplex. Dit is door de financiële crisis niet doorgegaan. Voor het plan was wel al een bestemmingsplan-procedure doorlopen. Het huidige plan past daar echter niet in en dus zal er opnieuw een ruimtelijke procedure moeten worden gevoerd om het een en ander mogelijk te maken op deze locatie.



*Situatie Haulerwijk*

openbare gebied worden uitgebreid en voldoen daarmee aan de parkeerkerncijfers die in 2011 door het college zijn vastgesteld. Een voorgenomen planopzet, waarbij de bebouwing qua hoogte aansluit bij de bestaande bebouwing vormt een goede overgang naar het bestaande complex. Door de verscheidenheid aan bebouwing in de straat en een toevoeging van een extra verschijningsvorm is de invulling op voorgenomen wijze stedenbouwkundige aanvaardbaar. De nieuwbouw vormt een geleidelijke overgang naar de bestaande bebouwing (appartementen 3 bouwlagen) aan de westzijde van het perceel.

### *1.2 Uitgangspunt gemeente Ooststellingwerf t.a.v duurzame stedenbouw*

De bouw van het appartementengebouw moet in zekere mate ook bijdragen aan een duurzame invulling van het terrein. Hierbij dient gekeken te worden naar de gewenste invulling van het gehele terrein in aansluiting op de aanwezige bebouwing in de directe omgeving. Met de bouw van seniorappartementen en 6 grondgebonden koopwoningen is ingestoken op vraag binnen het dorp naar betaalbare en gebruiksvriendelijke appartementen voor senioren. De locatie sluit aan bij de bestaande voorzieningen die het dorp bieden heeft. Ook duurzaamheid is opgenomen in het bouwplan. Het casco zal worden voorzien van een hogere isolatiewaarde en er is een mogelijkheid voor zonnepanelen. De inpassing van het plan zal in het ontwerp en de uiteindelijke aanvraag worden meegenomen. Hierbij is aandacht geschonken aan het parkeren aan de buitenzijde en autovrij verblijven in het binnen gebied.

### *1.3 Passend binnen de doelstelling Ooststellingwerf.*

Het plan sluit aan bij de visie en duurzame (energie)ontwikkeling binnen de gemeente Ooststellingwerf zoals dat is verwoord in de structuurvisie. In de structuurvisie is afgesproken dat de toekomst van gemeente Ooststellingwerf in het teken staat van een duurzame samenleving, de ontwikkeling van het te voeren beleid, de na te streven ambities en de specifieke opgaven op het gebied van duurzame energie en woningbouw.

---

## **Kanttekeningen**

Het mag duidelijk zijn dat de huidige situatie op de woningmarkt aanleiding is voor nieuwe inzichten en invullingen. Ruimtelijke kwaliteit verdient de voorkeur boven het financieel "maximaal" invullen van een locatie.

Een invulling op de voorgenomen wijze is stedenbouwkundige verantwoord en voor de wijziging van "woondoeleinden" naar wonen in de vorm van senioren appartement in combinatie met 6 grondgebonden woningen (dus uitbreiding van het aantal woningen) is echter nog wel een uitgebreide ruimtelijke procedure nodig.

---

## **Financiële toelichting**

Alle bijkomende kosten voor een ruimtelijke procedure, maar ook planschade, en eventuele onderzoeken, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

---

## **Juridische gevolgen**

geen

---

## **Publicatie**

Er is een verzoek binnengekomen om op de locatie Sinnehiem te Haulerwijk een appartementencomplex(14 st) voor senioren en 6 grondgebonden woningen (koop) te realiseren. Het college heeft besloten hieraan in principe medewerking te verlenen.

---

## **Uitvoering**

a. Planning

9 mei 2017 in vergadering van het college van B & W.

b. Communicatie

Zie bijgaande brief aan de heer Dijkstra namens de SOM

c. Evaluatie / controle