

Nota beantwoording zienswijzen

Hoofdstuk 1

Het ontwerp bestemmingsplan 'Westergeest 61' heeft met ingang van 8 januari 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In Hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen opgenomen en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven. De volledige zienswijzen zijn echter bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen hebben tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan 'Westergeest 61' geleid.

Hoofdstuk 2

Zienswijze 1 (I2018.0173)

Zienswijze 1 is binnengekomen op 8 februari 2018. Deze zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Zienswijze 1 is derhalve ontvankelijk. Hieronder wordt inhoudelijk ingegaan op deze zienswijze.

	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met 'de notitie achtererven'.	Reclamant heeft niet duidelijk gemaakt welke notitie wordt bedoeld. Verondersteld wordt daarom dat het gaat om de onder punt 2 genoemde beleidsnotitie. Onder punt 2 wordt hierop ingegaan.
2	Reclamant stelt tevens dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het raadsbesluit tot vaststelling van de beleidsnotitie bebouwing achtererven Westergeest en Langebuurt uit 1998.	De 'beleidsnotitie bebouwing achtererven oostzijde Westergeest en Langebuurt' uit 1998 heeft betrekking op bijgebouwen op de percelen tussen de Langebuurt/Westergeest en de A9. Voorliggend bestemmingsplan heeft echter betrekking op de bouw van 3 woningen en heeft primair geen betrekking op bijgebouwen op het erf. Niet gebleken is van enige strijdigheid met de bedoelde beleidsnotitie. Reclamant heeft bovendien de door hem gestelde strijdigheid met de beleidsnotitie niet nader onderbouwd c.q. toegelicht.
3	Reclamant vindt dat de doorzichten richting de Westergeestervaart worden belemmerd door het bouwplan.	In de huidige situatie is reeds sprake van zeer beperkte aanwezigheid van doorzichten ter plaatse van het plangebied richting de Westergeestervaart, voor zover deze überhaupt nog aanwezig zijn. Voorliggend bestemmingsplan ziet bovendien op een bouwmogelijkheid voor 3 woningen op het achterterrein van Westergeest 61, uitdrukkelijk in het verlengde van de

		bestaande bebouwing. De huidige doorzichten, voor zover nog aanwezig, zullen hierdoor dus niet worden belemmerd als gevolg van het bestemmingsplan. Dit wordt mede bewerkstelligd door de aanleg van de ontsluitingsweg, daarop is dan vanzelfsprekend geen bebouwing mogelijk waardoor er doorzicht behouden blijft.
4	Reclamant geeft aan dat het niet toegestaan is om in agrarisch gebied te bouwen.	Deze stelling is correct, in ieder geval voor zover het woningen betreft. De woningen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, worden dan ook niet in agrarisch gebied gebouwd, zoals dit is vastgesteld in het bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum'. De woningen zullen worden gerealiseerd in gebied dat nu reeds een woonbestemming heeft. Echter, vanwege het ontbreken van een bouwvlak is het in het bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum' nog niet mogelijk om in deze woonbestemming woningen te bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Westergeest 61' voorziet wel in deze bouwvlakken, echter nog steeds binnen de woonbestemming en dus niet binnen agrarisch gebied.
5	Reclamant is van mening dat door het bouwen van 4 woningen binnen de 65m-lijn het gebied aan de Westergeest wordt aangetast.	In tegenstelling tot wat reclamant beweert, worden er niet 4 woningen gebouwd maar slechts 3. Bovendien heeft reclamant niet duidelijk gemaakt en/of nader onderbouwd waarom er sprake zou zijn van aantasting van het gebied en wat de aard van deze aantasting naar zijn mening inhoudt. Zonder nadere onderbouwing kan deze stelling niet worden meegenomen in de verdere besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat er geen aantasting van het

		gebied plaatsvindt.
--	--	---------------------

Zienswijze 2 (I2018.0236)

Zienswijze 2 is binnengekomen op 16 februari 2018. Deze zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Zienswijze 2 is derhalve ontvankelijk. Hieronder wordt inhoudelijk ingegaan op deze zienswijze.

	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan geen relatie wordt gelegd met de naastgelegen percelen en dat niet uitsluitend op het perceel Westergeest 61 zal worden gebouwd.	Het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het perceel behorend bij Westergeest 61 dat volledig in eigendom is van initiatiefnemer. De perceelsgrens met de naburige percelen is tevens de grens van het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op de naburige percelen.
2	Reclamant geeft aan dat de toelichting en de regels niet op elkaar aansluiten voor wat betreft de bouwregeling in de regels van het bestemmingsplan ten opzichte van het bouwvoornemen zoals dit in de toelichting is opgenomen.	De bouwvlakken waaraan reclamant refereert zijn vormgegeven in lijn met het bouwvoornemen zoals dat in de toelichting is beschreven. In de regels is de maximale bouwhoogte ten opzichte van het ontwerp bijgesteld van 10m naar 9m, in lijn met het bouwvoornemen zoals dat in de toelichting is beschreven.
3	Reclamant maakt een opmerking over een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid waarmee de goot- en bouwhoogte nog verder kunnen worden verhoogd van respectievelijk 6m en 10m naar respectievelijk 6,60m en 11m.	Een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 10% van maten en percentages is algemeen gangbaar in bestemmingsplannen. Bovendien is deze afwijkingsmogelijkheid een discretionaire bevoegdheid van het college en geen recht. Derhalve kan niet zonder meer worden uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,60m en 11m als maximale planologische mogelijkheid. Tevens is de bouwhoogte in

		het vastgestelde bestemmingsplan bijgesteld tot maximaal 9m, in lijn met het bouwvoornemen zoals dit in de toelichting is beschreven.
4	Reclamant vreest voor een toekomstige behoefte aan gebruik van het erf als tuin en een behoefte aan het bouwen van bijbehorende bouwwerken op het erf.	Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan op dat deel van het erf dat een woonbestemming heeft. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is bovendien gemaximeerd en aan regels gebonden.
5	Reclamant stelt dat voor het bepalen van de maximale oppervlakte van de begane grond van de woning, conform de 'Beleidslijn extra woningen op 1 perceel', onterecht is uitgegaan van de bestaande woning aan Westergeest 61 als maatstaf. Reclamant is van mening dat uitgegaan had moeten worden van de woningen aan Westergeest 59 en Westergeest 63 als bestaande woningen voor wat betreft de nieuwe woningen die naar de mening van reclamant ongeveer in het verlengde van deze bestaande woningen zullen worden gerealiseerd.	Zoals de beleidslijn al aangeeft, gaat het om extra woningen op één perceel. Omdat alle beoogde woningen zullen worden gerealiseerd op één en hetzelfde perceel, namelijk het perceel behorend bij Westergeest 61, is uitgegaan van de woning Westergeest 61 als bestaande woning op het perceel waarop de nieuwe woningen geprojecteerd zijn.
6	Reclamant stelt dat niet wordt voldaan aan de eis dat de nieuwe woningen evenveel bouwlagen mogen hebben als de bestaande woning en geeft aan dat de relevante informatie hierover ontbreekt in de toelichting.	Op basis van welke informatie reclamant de conclusie trekt dat niet wordt voldaan aan de genoemde eis, is niet duidelijk. De toelichting geeft aan dat zowel de nieuwe woningen als de bestaande woning een drietal bouwlagen hebben/heeft. Bovendien is in de planregels (het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan) geen aantal bouwlagen opgenomen. Gezien de maximale bouwhoogte van 9m in het vastgestelde bestemmingsplan is een maximum van drie bouwlagen realistisch, mede gelet op bouwtechnische eisen uit het Bouwbesluit 2012.
7	Reclamant doet de aanname dat de bestaande woning aan Westergeest 61 als maatstaf zou kunnen dienen voor elke toekomstige ontwikkeling aan de Westergeest op grond van de 'Beleidslijn extra woningen op 1 perceel'.	Op basis waarvan reclamant deze aanname doet is niet duidelijk. In elk geval geldt dat wanneer een extra woning op een perceel wordt beoogd, de bestaande woning op dat betreffende perceel als maatstaf geldt voor de nieuwe

		woning. In dit geval geldt daarom de bestaande woning aan Westergeest 61 als maatstaf, op een ander perceel is dat vanzelfsprekend de bestaande woning op dat betreffende perceel.
8	Reclamant is van mening dat de 'Beleidslijn extra woningen op 1 perceel' bedoeld is voor de bouw van één woning en niet van meerdere woningen achter een bestaande woning op een perceel.	Zoals reclamant in zijn argumentatie in zijn zienswijze terecht aangeeft, is er in de 'Beleidslijn extra woningen op 1 perceel' geen maximum opgenomen qua aantal woningen dat mag worden gebouwd op grond van deze beleidslijn. Ook geeft reclamant aan, wederom terecht, dat de beleidslijn niet is bedoeld om een onbeperkt aantal woningen toe te kunnen voegen. Zolang aan de voorwaarden uit de beleidslijn kan worden voldaan, geldt inderdaad in beginsel geen maximum. In dit specifieke geval echter gaat het om drie nieuwe woningen die worden toegevoegd en die elk afzonderlijk voldoen aan de voorwaarden uit de beleidsregel. Een bredere discussie over de mogelijke reikwijdte van de betreffende beleidsregel is derhalve hier niet op zijn plaats, zeker niet gelet op de passendheid van het bestemmingsplan in de beleidsregel.
9	Reclamant vreest voor verkeersoverlast als gevolg van de extra uitrit die gerealiseerd zal worden.	Reclamant maakt niet duidelijk waarop deze vrees is gebaseerd. Weliswaar zal er sprake zijn van een zeer geringe toename van verkeersbewegingen als gevolg van het plan, maar niet is gebleken van problemen met betrekking tot verkeersafwikkeling op de Westergeest. De verwachte toename bedraagt gemiddeld 18 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersafwikkeling komt hiermee niet in het geding. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit onderwerp voor de volledigheid toegevoegd en verduidelijkt.

10	Reclamant geeft aan dat op geen enkele manier is geborgd dat de woningen blijvend in gebruik blijven bij initiatiefnemer en zijn familie. Reclamant doet hierbij een suggestie voor een andere inrichting van het perceel, omdat hij van mening is dat deze beter aansluit bij de wens van initiatiefnemer.	Een bestemmingsplan kan niet voorzien in een verplichting of voorwaarde dat een object blijvend in gebruik blijft bij een specifiek persoon. Een bestemmingsplan kan slechts betrekking hebben op aspecten ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening. Welke persoon welk object bewoont is daarin niet relevant. De suggestie die reclamant doet ten aanzien van de inrichting van het perceel, wordt voor kennisgeving aangenomen. Niet is gebleken dat de huidige beoogde inrichting in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien mag worden uitgegaan van een weloverwogen keuze voor de inrichting van het perceel. Dat reclamant daar kennelijk een ander inzicht over heeft, doet daaraan niets af.
11	Reclamant stelt dat niet is geborgd dat de woning boven de hooiberg zal worden 'opgeofferd' om een derde woning mogelijk te maken.	Niet duidelijk is welke woning wordt bedoeld. Op het perceel bevindt zich momenteel slechts één woning, de bestaande woning Westergeest 61 die vrijwel direct aan de Westergeest is gelegen.
12	Reclamant geeft aan dat de bestaande bebouwing niet is ingetekend op de verbeelding.	Dit is deels correct. De bestaande woning aan Westergeest 61 is ingetekend op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum' door middel van een bouwvlak. De overige bouwwerken niet. Dit is ook niet nodig, omdat deze bijbehorende bouwwerken niet binnen een bouwvlak behoeven te worden gebouwd. Voor de nieuw beoogde woningen is in het bestemmingsplan 'Westergeest 61' eveneens een bouwvlak opgenomen. Ook hier geldt dat bijbehorende bouwwerken niet binnen een bouwvlak behoeven te worden gebouwd, waardoor het niet noodzakelijk is om

		deze op de verbeelding op te nemen.
13	Reclamant is van mening dat er geen sprake is van een familieverbindend project, omdat één van de drie beoogde woningen voor de verhuur bestemd zou zijn.	Zoals ook in de beantwoording bij 10 aangegeven, kan een bestemmingsplan geen regels stellen ten aanzien van personen die bepaalde objecten bewonen. Het enige dat van belang is, is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is niet afhankelijk van de beoogde bewoners. Voor zover er al dan niet sprake zou zijn van een familieverbindend project, is dit dus niet van invloed op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan. Uit de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende gebleken dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.
14	Reclamant maakt opnieuw een opmerking over de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 10% ten aanzien van de maatvoeringen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.	Reclamant wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.
15	Reclamant verwijst nogmaals naar de hoeveelheid bouwlagen van de nieuwe beoogde woningen in relatie tot de hoeveelheid bouwlagen van de bestaande woningen, waarbij hij uitgaat van de woningen aan Westergeest 59 en 63 als maatstaf voor de nieuwe woningen.	Reclamant wordt verwezen naar de beantwoording bij 5 en 6.
16	Reclamant stelt dat door het mogen toevoegen van bijbehorende bouwwerken een aanzienlijke oppervlakte aan extra bebouwing mag worden toegevoegd en gaat daarbij uit van een optelsom van wat het bestemmingsplan mogelijk maakt, hetgeen vergunningvrij mogelijk is en hetgeen dat door binnenplanse afwijkingsmogelijkheden nog mogelijk is.	Ten aanzien van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden wordt hier wederom verwezen naar de beantwoording bij 3. Ten aanzien van het optellen van de vergunningvrije mogelijkheden en de mogelijkheden uit het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat dit juridisch niet mogelijk is. Het is weliswaar mogelijk om een maximum aan bebouwing te vinden door het combineren van mogelijkheden van beide regelingen, maar daarbij moet het één altijd rekening houden met het ander. Het zonder meer optellen van beide maximale

		bebouwingsmogelijkheden is niet mogelijk.
17	Reclamant geeft aan dat niet is geborgd dat de bestaande hooischoor zal worden gesloopt en dat het gebruik daarvan wordt beëindigd.	Zoals reclamant terecht aangeeft, valt de hooischoor inderdaad onder het overgangsrecht en is daarmee geen verplichting opgenomen om de hooischoor te slopen. Vanuit de gemeente is sloop van de hooischoor echter geen voorwaarde om medewerking aan het plan te verlenen. Indien de gemeente van mening zou zijn geweest dat sloop van de hooischoor noodzakelijk zou zijn voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan, zou er in de planregels een voorwaardelijke verplichting hiertoe zijn opgenomen. De afwezigheid daarvan duidt erop dat het vanuit de gemeente niet bezwaarlijk is dat de hooischoor (voorlopig) aanwezig blijft op het perceel.
18	Reclamant is van mening dat voor de bepaling van het peil uitgegaan moet worden van de bebouwing op de naastgelegen percelen, om hoogteverschillen te voorkomen.	Voor de bepaling van het peil wordt in het bestemmingsplan dezelfde regeling gehanteerd als de regeling die in het vigerende bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum' is opgenomen en die dus ook op de naastgelegen percelen van toepassing is.
19	Reclamant stelt tot slot de vraag of geen sprake is van ongewenste precedentwerking, waarbij reclamant een verwijzing maakt naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en in dit verband wederom in twijfel trekt of voldaan wordt aan de 'Beleidslijn extra woningen op 1 perceel'.	De gemeente is van mening dat wordt voldaan aan de 'Beleidslijn extra woningen op 1 perceel' (zie ook eerdere beantwoording bij 5 tot en met 8). Daarom kan er ook geen sprake zijn van ongewenste precedentwerking: immers, met het vaststellen van de beleidslijn is het beleid van de gemeente er juist op gericht om plannen als voorliggend plan mogelijk te maken. Aanvullend daarop het volgende: het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan reeds een woonbestemming en komt dus voor bebouwing in aanmerking, zij het dat er momenteel nog geen bouwvlakken voor woningen zijn opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan ziet op het

		toevoegen van drie bouwvlakken binnen een bestaande woonbestemming om drie woningen mogelijk te maken in lijn met de 'Beleidslijn extra woningen op 1 perceel'. Het verder naar het zuidoosten gelegen gedeelte van het perceel heeft een agrarische bestemming, net als een groot deel van de achtererven aan de Westergeest. Binnen deze agrarische bestemming is het beleid van de gemeente om geen extra woningen toe te staan. De vrees die reclamant uit ten aanzien van het toevoegen van een veelheid aan extra woningen op achtererven aan de Westergeest is naar het oordeel van de gemeente dan ook niet terecht, aangezien een groot deel van deze achtererven een agrarische bestemming heeft en het bouwen van woningen hier dus niet is toegestaan.
--	--	---