

Reclamant 1	Reclamanten hebben gezamenlijk een brief opgesteld. De zienswijze is: Behoud het groen in onze buurt. De zienswijze is onderbouwd met 8 argumenten welke zijn samengevat in onderstaande punten: 1. Behoud één van de weinige stukken groen/natuur in onze wijk; 2. Houd vast aan de woonvisie van de gemeente Westerkwartier: a. bestaande buurten gewild houden en b. we willen dat plannen een meerwaarde hebben voor het dorp; 3. Houd vast aan de Omgevingsvisie 2040 van de gemeente Westerkwartier: a. we willen een duurzaam Westerkwartier doorgeven aan de generatie na ons, b. Bij alle ontwikkelingen die relatie hebben met de fysieke leefomgeving, vormen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden het vertrekpunt, c. we zijn trots op ons landelijk gebied en de diversiteit daarvan; 4. Volop bouwruimte in het Roblespark; 5. Zes woningen zorgt voor overlast en is een grote inbreuk op onze privacy; 6. Voorgeschreven bouwhoogte torent boven bestaande bouw uit; 7. Groter risico op hittestress en wateroverlast; 8. De bouwplannen leiden tot waardevermindering.
Bijlagen	-

Beoordeling zienswijze	Ad. 1 Het perceel heeft een woonbestemming en behoorde van oudsher bij het perceel aan de 5.1.2e in Grootegast. Bebouwing (bijbehorende bouwwerken) was op grond van het bestemmingsplan Grootegast al toegestaan op dit perceel. Het perceel maakt dan ook geen deel uit van de groenstructuur van de woonwijk. De groenstructuur in de wijk blijft in stand. Tevens wordt de groenstructuur rondom het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt zoveel mogelijk in stand gehouden. Ad. 2 De woonvisie geeft voor het dorp Grootegast een nieuwbouwbehoefte van 125 tot 150 woningen tot en met 2029. De bouw van de 6 woningen aan de Lijsterbesstraat is passend binnen deze behoefte. Deze cijfers zijn van voor de opgave die de rijksoverheid bij de gemeenten heeft neergelegd. Er moeten in de gemeente Westerkwartier de komende 4 jaar 1600 woningen worden gebouwd. Deze cijfers overstijgen de nieuwbouwbehoefte welke is vastgelegd in de woonvisie. Het bouwen van 6 woningen heeft meerwaarde voor Grootegast. In dit geval wordt de groeimogelijkheid die er is benut en maakt nieuwbouw van 6 woningen Grootegast aantrekkelijker, hetgeen aansluit bij de doelen die de gemeente in de Woonvisie heeft vastgelegd. In de woonvisie wordt aangegeven dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Vanuit de gemeente is er aandacht en zorg geweest om de initiatiefnemer een plan te laten ontwikkelen dat zorgvuldig op de locatie is ontworpen waarbij tevens aandacht is geweest voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Dit proces is ons inziens inhoudelijk zorgvuldig geweest. De stedenbouwkundige uitgangspunten op basis waarvan het plan is ontwikkeld, het bestemmingsplan met bijbehorende onderbouwing en de onderliggende onderzoeken tonen aan dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening. Ad. 3 Het plan betreft een inbreiding in een bestaande woonwijk. Het perceel heeft een woonbestemming en is in gebruik als weide. Het perceel maakt geen deel uit van het gemeentelijk groen in de wijk. In het bestemmingsplan met bijbehorende onderbouwing is rekening gehouden met hetgeen is vastgelegd in de Omgevingsvisie 2040. Bij alle ontwikkelingen die relatie hebben met de fysieke leefomgeving, vormen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden inderdaad het vertrekpunt. In de Omgevingsvisie is daarbij aangegeven dat dit niet betekent dat de gemeente 'op slot' gaat. Bij het realiseren van ambities zijn ontwikkelingen nodig en bepaalde opgaven, waaronder woningbouw, vragen ruimte. Om ruimte te kunnen bieden aan het groeiende aantal inwoners is woningbouw noodzakelijk. De gemeente wil dat ontwikkelingen landschappelijk goed worden ingepast en waar mogelijk een bijdrage leveren aan behoud of versterking van de bestaande kwaliteiten. De woningen sluiten functioneel aan op de omgeving. De bestaande groenstructuur wordt zo min mogelijk aangepast, om zo de groene opzet van de wijk te respecteren. Ten behoeve van de opritten zal een zo minimaal mogelijke ingreep in de bestaande groensingel worden gedaan; de bomen langs het perceel worden zoveel mogelijk behouden.
--------------------------------------	---

Als gemeente zijn we trots op ons landelijk gebied en de diversiteit daarvan. In de Omgevingsvisie heeft de gemeente daarom vastgelegd dat we inzetten op de bescherming van ons buitengebied. In dit geval vindt de realisering van de 6 woningen plaats in een woonwijk, gelegen binnen de bebouwde kom van Grootegast.

Ad. 4

In nieuwbouwon ontwikkeling 't Roblespark in Grootegast worden ook woningen gebouwd. Echter worden hier niet voldoende woningen in de komende periode ontwikkeld om aan de vraag te kunnen voldoen. Particuliere plannen voor inbreiding worden dan ook met een positieve insteek ontvangen, maar zeker kritisch getoetst. De inbreiding aan de Lijsterbesstraat is ruimtelijk passend binnen de woonwijk.

Ad 5.

De woningen worden gebouwd in een woonwijk. De afstanden tot woningen van derden zijn vergelijkbaar met de bestaande woningbouw.

In een stedelijke omgeving is altijd sprake van enige aantasting van de privacy en belemmering van uitzicht. Woningbouw binnen de kern is met de huidige woningbehoefte een normale ontwikkeling. In deze situatie is er bij de inpassing van de nieuwbouwplan voldoende afstand in acht genomen. Objectief beoordeeld is er geen sprake van een onacceptabele of ongebruikelijke situatie op grond waarvan afgezien moet worden van de voorgestelde nieuwbouw.

Dit neemt niet weg dat een gevoel van aantasting van privacy kan bestaan. Het staat de reclamanten vrij om vanwege de nieuwe planologische situatie een planschadeverzoek in te dienen.

Ad. 6

In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Deze bouwhoogte bestaat uit een maximale goothoogte van 3,5 meter met een kap met een maximale totale hoogte van 11 meter. De bouwhoogte ligt hiermee hoger dan in het voorgaande plan (het bestemmingsplan Grootegast), maar dit is noodzakelijk door de huidige eisen van het bouwbesluit. Voor de vloeren, wanden en daken van nieuwbouwwoningen gelden bij nieuwbouw bijvoorbeeld hogere isolatiewaarden dan bij bestaande bouw. Het voorlopige plan voor de bouw van de 6 woningen voorziet in een bouwhoogte van 10,40 meter. De omliggende bestaande woningen mogen op basis van het bestemmingsplan Grootegast maximaal 9 meter worden.

Ad. 7

Door de bouw van de woningen zal er een toename zijn van bebouwd grondgebied. In de omgeving van de woningen is echter genoeg openbaar groen welke in stand blijft. Er is geen onaanvaardbare toename van hittestress te verwachten gezien de groene en ruime opzet van de wijk.

Wateroverlast wordt voorkomen door het gescheiden afvoeren van het afvalwater. Het hemelwater wordt op het oppervlaktewater geloosd. In de afgelopen jaren is veel aandacht besteedt aan de afvoer van water.

De gemeente Westerkwartier heeft in het duurzaamheidsbeleid aandacht voor klimaatadaptatie in de brede zin. Bij ontwikkelingen wordt gekeken of maatregelen of beperkingen noodzakelijk zijn.

	Ad. 8 Reclamanten die van mening zijn dat de waarde van hun woning vermindert door de wijziging van een bestemmingsplan kunnen op het moment dat dit plan onherroepelijk is een verzoek om planschade indienen. De behandeling hiervan is een afzonderlijke procedure die losstaat van de vaststelling van een bestemmingsplan. Het indienen van een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan, de inhoud van deze zienswijze en eventueel beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geen invloed op de behandeling van een verzoek om planschade en de uitkomst hiervan. Een eventuele waardevermindering van de woning is echter geen aanleiding om medewerking aan een gewenste stedelijke ontwikkeling te weigeren.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen wordt voorgesteld de zienswijzen niet over te nemen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2