

NOTA ZIENSWIJZEN EN COMMENTAAR

BESTEMMINGSPLAN OOSTERGAST – LOCATIE IWEMA

20 september 2023

1 Ontvangen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Oostergast – locatie Iwema en het bijbehorende m.e.r.-beoordelingsbesluit hebben van 10 maart tot en met 20 april 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om gedurende deze termijn bij de raad een zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen is gebruik gemaakt door:

	Naam	Adres	Ontvangstdatum
Reclamant 1			10 april 2023
Reclamant 2			13 april 2023
Reclamant 3			15 april 2023
Reclamant 4			20 april 2023

Voor wat betreft de ontvankelijkheid van de zienswijzen wordt het volgende overwogen:
De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

2 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn onderstaand samengevat en beoordeeld:

Reclamant 1	
Samenvatting zienswijze	1. Het bezwaar richt zicht met name op de hoeveelheid woningen en het geluid en verkeer dat dit met zich mee brengt. 2. Gepleit wordt voor een groen terrein waar 6 woningen gerealiseerd worden, waar de boomgaard aan de voorkant bewaard blijft en een brede groen strook langs onze kavel en die van andere omwonenden zodat er meer afstand gecreëerd wordt tot het parkeerterrein en de bergingen.
Bijlagen	1
Beoordeling zienswijze	1. In het nu nog geldende bestemmingsplan zijn de gronden die deel uitmaken van het plangebied voor de locatie Iwema voorzien van de bestemming 'Gemengd-1'. De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn daarin bestemd voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf. De bouw mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan binnen het bebouwingsvlak biedt zijn qua volume en verschijningsvorm vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat de oppervlakte van

	het bouwvlak is verkleind (circa 275 m2 kleiner) en in oostelijke richting verschoven. Verder wordt de bestemming 'Gemengd-1' gewijzigd in een woonbestemming, waarbij het maximum aantal te bouwen woningen wordt vergroot van 6 naar 14 woningen. Een invulling overeenkomstig de geldende bestemming leidt ook tot verkeersbewegingen, geparkeerde auto's en dichtslaande autoportieren op of nabij de locatie. Activiteiten die gebruikelijk zijn in een woonwijk en niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- of leefklimaat. Bij de voorgestelde gewijzigde invulling met 14 starterswoningen is dit niet anders. De verkeeraantrekkende werking van 8 extra woningen zal naar verwachting niet groter zijn dan bij een invulling overeenkomstig de huidige bestemming, waarbij (ook) maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlenende bedrijvigheid op het perceel worden gevestigd. 2. Wij zijn van mening dat de beoogde invulling van de locatie met 14 (starters-)woningen die in 1 bouwmassa worden ondergebracht qua functie, bouwvolume, verschijningsvorm en aantal passend en proportioneel is. Er wordt recht gedaan aan de historie van de plek en aangesloten bij de woonfunctie van het gebied waar de locatie deel van uitmaakt. Beseft moet worden dat de locatie gelegen is in en deel uit maakt van een nieuwbouwwijk waar een dergelijke woonsituatie/woonvorm als passend kan worden beschouwd. De woonvorm draagt bij aan de wens om in een gevarieerd aanbod aan woningen te voorzien en voorziet in de grote behoefte aan nieuwe woningen. De door reclamant bedoelde boomgaard is gelegen op het groene voorerf, gelegen ten zuiden van de te bebouwen locatie. Dit voorerf, dat geen deel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan, blijft behouden. De huidige bestemming van het voorerf ('Groen') wordt namelijk niet gewijzigd. Tussen het perceel van reclamant en het plangebied is een circa 5 meter brede watergang aanwezig, waarvan het grootste deel gelegen is binnen het plangebied van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan (bestemming: 'Water'). De voorgenomen invulling van de locatie Iwema met 14 starterswoningen met bijbehorende bergingen en parkeergelegenheid biedt geen ruimte voor realisatie van een brede groen strook langs de kavel van reclamant. Wel zal bij wijze van afscheiding door de initiatiefnemers van het plan een betonnen keerwand worden geplaatst. Het talud van de watergang wordt doorgetrokken tot aan de bovenkant van de keerwand, waarop ruimte is voor het aanbrengen van extra groen. Hierdoor ontstaat een groene afscheiding.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Voorgestelde wijziging	Geen.

Reclamant 2	
Samenvatting zienswijze	1. Het in 2015 vastgestelde beeldkwaliteitsplan met 3 opties voor een toekomstige situatie is niet uitgewerkt. Er is daardoor geen mogelijkheid om het voorstel te toetsen aan de uitgangspunten van een beeldkwaliteitsplan of beeldkwaliteitskader. 2. Verzocht wordt de direct omwonenden alsnog nauw te betrekken bij de toekomstplannen en uitwerking. Dat leidt tot vergroting van het draagvlak. 3. Het uit elkaar halen van wonen en bergen leidt tot een grotere bebouwingsdichtheid van het terrein. 4. Het grote verhardingsoppervlak voor bebouwing en parkeren doet afbreuk aan het nagestreefde cultuurhistorische karakter. 5. Niet duidelijk is waarom op het terrein 26 parkeerplaatsen moeten komen voor 14 starterswoningen. Gevreesd wordt dat de 12 extra parkeerplaatsen bedoeld zijn om in de parkeerbehoefte van de naburige brede school De Noordster te voorzien. 6. De bergingen en parkeerplaatsen belemmeren het uitzicht. 7. Verspreide bebouwing en een overvloed aan geparkeerde auto's leidt tot verrommeling, wat afbreuk doet aan de gewenste agrarische en cultuurhistorische uitstraling van het terrein. 8. Door wonen en bergen bij elkaar te houden en parkeren te weren of in ieder geval sterk te beperken ontstaat ruimte voor zinvolle dingen die wel passen in het agrarische groene karakter van het terrein. 9. De geplande locatie van de bergingen en parkeerplaatsen belemmeren de wijze waarop jaarlijks de sloot wordt gereinigd, waardoor deze dichtgroeit.
Bijlagen	1
Beoordeling zienswijze	1. De gemeentelijke ruimtelijke visie¹ op de positie en ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Iwema binnen woonwijk De Oostergast is over de jaren heen duidelijk en bestendig. Hiertoe zijn duidelijke uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd, zoals: a. Behoud van het huidige groene voorerf, inclusief beplanting. b. Ingeval van sloop en nieuwbouw: de oorspronkelijke boerderijvorm is essentieel om de historie een duidelijke verankering te geven in de nieuwbouwwijk. Het streven

¹ Onder meer geschetst in de door de raad vastgestelde Structuurschets Zuidhorn Oostrand (2006), het vigerende bestemmingsplan Oostergast - Fase 1 en plandelen 2A, 2B, 2C (2012), het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan uitwerking deelgebied Iwema, fase 2 (2010) en de nadere studie met ontwikkelscenario's van Felixx (2015).

is daarbij om een groot volume te realiseren overeenkomstig de oorspronkelijke schaal en korrelgrootte van de agrarische bebouwing.

De kaders voor nieuwbouw als opgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan doen recht aan de hiervoor bedoelde uitgangspunten en randvoorwaarden en staan garant voor een passende invulling van de locatie.

Het document uit 2015 waaraan reclamant refereert is geen beeldkwaliteitsplan, maar een document dat opgesteld is in verband met de mogelijke vestiging van een kennis- en innovatiewerkplaats in de voormalige boerderij. In het document worden daartoe bij wijze van verkenning een drietal scenario's getoond die inzicht geven in de bebouwingsmogelijkheden op het perceel, de toegang tot het perceel en parkeermogelijkheden en een passende uitstraling c.q. beeldkwaliteit.

De vestiging van een kennis- en innovatiewerkplaats is niet meer aan de orde. Verder is renovatie van het voorhuis, waarvan in de getoonde scenario's werd uitgegaan, vanwege de staat waarin het gebouw zich bevindt, geen reële optie (meer).

2. De aan- en omwonenden zijn in een vroegtijdig stadium betrokken bij het plan. Daartoe is op 7 maart 2022 een inloopbijeenkomst georganiseerd waarin het schetsplan voor nieuwbouw op de locatie Iwema door de initiatiefnemers is toegelicht en vragen zijn beantwoord. Op bouwplanniveau (planuitwerking) is er ruimte voor overleg.
3. De situering van de bebouwing is niet bepalend voor de bebouwingsdichtheid (= oppervlakte van de bebouwing uitgedrukt in aandeel van het oppervlak van het perceel). De bebouwingsdichtheid is in de nieuwe situatie niet groter dan op grond van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd zou kunnen worden. Het beoogde beeld en het wijzigen van de gebruiksfunctie hebben gezorgd voor een kleiner bouwvlak voor het hoofdgebouw. De positie en het beschikbare oppervlak voor bijgebouwen past in het totaal beeld van een boeren erf met bijgebouwen.
4. Uitgangspunt is dat op de locatie zelf in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Dat uitgangspunt geldt ook indien bebouwing van het perceel binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Oostergast - Fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c' plaats zou vinden. De gronden, met de bestemming 'Gemengd -1' zijn in dat plan onder andere aangewezen voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Effectuering van die bestemming leidt eveneens tot het aanbrengen van verharding voor bebouwing en parkeren.
5. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van

de systematiek en de kengetallen uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' van het CROW (publicatie nr. 381). Het betreft hier een algemeen aanvaarde werkwijze, die ook gebruikt is als basis voor het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Westerkwartier'. Laatstgenoemd bestemmingsplan is op 14 juni 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. De beoordeling of bij nieuwe ruimtelijke initiatieven voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd vindt plaats aan de hand van beleidsregels, opgenomen in de door het college van Burgemeester en wethouders vastgestelde nota 'Parkeernormen gemeente Westerkwartier'. Deze nota is als bijlage 1 bij de toelichting in het paraplu-bestemmingsplan opgenomen.

Uitgaande van indeling in de zone 'Rest bebouwde kom' en de typologie 'Koop tussen/hoek' dienen tussen de 1.6 (minimum) en 2.4 (maximum) parkeerplaatsen per woning aangelegd te worden. Bij de beoordeling moet in beginsel worden uitgegaan van het gemiddelde van deze norm te weten 2.0 parkeerplaatsen per woning. Gelet op:

- het grote algemeen maatschappelijke belang dat gemoeid is met de realisatie van nieuwe woningen in het algemeen en woningen voor starters in het bijzonder;
- de ligging op minder dan 500 meter van een knooppunt van hoogwaardig openbaar vervoer (bus- en trein), wordt voor het voorliggende plan uitgegaan van een parkeernorm van 1.8 parkeerplaatsen per woning. Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen komt daarmee op 26.

6. De parkeerplaatsen en bergingen zullen geheel of gedeeltelijk aan het zicht worden onttrokken door het aanbrengen van een groene erfafscheiding.
7. Van een overvloed aan geparkeerde auto's is geen sprake. Het aantal op het perceel te realiseren parkeerplaatsen is nodig om in de verwachte parkeerbehoefte te voorzien (zie reactie bij punt 5). De situering van de parkeerplaatsen en bergingen en de keuze voor concentratie (in plaats van spreiding) van beide leidt volgens ons juist niet tot verrommeling en/of aantasting van de agrarische en cultuurhistorische uitstraling.
8. Voor de onderbouwing van het aantal op het perceel te realiseren parkeerplaatsen wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder punt 5. Het weren of sterk beperken van de parkeermogelijkheden op het perceel als door appellant bepleit betekent dat het parkeerprogramma wordt afgewenteld op de omgeving, wat ongewenst is. Onduidelijk is wat reclamant bedoelt met '*zinvolle dingen die wel passen in het agrarische groene karakter van het terrein*'. De voorgestelde invulling met starterswoningen in een gebouw in boerderijvorm op een locatie in een woonwijk doet volgens ons recht aan de ruimtelijke

	randvoorwaarden en uitgangspunten voor de invulling van het perceel. Een invulling met woningbouw voor de doelgroep starters lijkt ons, mede gelet ook op de grote behoefte aan starterswoningen, zinvol. 9. De verantwoordelijkheid voor het schonen van de watergang berust op grond van artikel 3.5, lid 1 van de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Westerkwartier bij de betrokken eigenaren, waaronder reclamant en de op te richten Vereniging van Eigenaren van de nog te bouwen starterswoningen. Een groot deel van het onderhoud dat door of in opdracht van de nieuwe eigenaren van de locatie Iwema uitgevoerd moet worden kan machinaal plaatsvinden vanaf de meest noordelijk gelegen parkeerplaatsen op het terrein. Aan de noord- en oostzijde van de bergingen en het woongebouw is eveneens voldoende ruimte beschikbaar voor machinaal onderhoud. Daar waar machinaal onderhoud niet mogelijk is moet en kan het onderhoud op andere wijze (menskracht) plaatsvinden. De keuze voor de wijze van onderhoud ligt bij de nieuwe eigenaren.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
Voorgestelde wijziging	Geen.

Reclamant 3	
Samenvatting zienswijze	1. Aantasting woongenot door verlies van uitzicht. 2. Geluids- en lichtoverlast door openen en sluiten van autodeuren en autolampen. 3. Vrees voor enorme waardedaling van de woning als gevolg van verlies van uitzicht, geluids- en lichtoverlast. 4. Nieuwe (3e) poging van gemeente woongenot in te perken.
Bijlagen	1
Beoordeling zienswijze	1. Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen, grenzend aan het perceel van appellant, gebouwen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 3,50 meter (plat afgedekt) tot 6 meter (met kap). De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen is op 75 m² gesteld. Bijbehorende bouwwerken mogen in het achtererfgebied op de perceelsgrens/grens van de bestemming worden geplaatst. De kleinste afstand tussen percelen en bouwwerken bedraagt 3 meter vanwege de watergang/sloot die tussen percelen ligt. Op basis van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan kunnen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend plat afgedekte gebouwen worden opgericht. Hoewel de maximale gezamenlijke oppervlakte van de binnen de aanduiding

'bijgebouwen' toelaatbare bebouwing groter (maximaal 140 m²) is in vergelijking met het vigerende plan, is de ten opzichte van het perceel van appellant aan te houden afstand groter (5 meter) en de maximale bouwhoogte lager (maximaal 3 meter). Met andere woorden: het potentiële verlies aan uitzicht is voor appellant op grond van de bebouwingsmogelijkheden die het geldende plan biedt groter dan op basis van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Het voorstel om bij vaststelling van het bestemmingsplan het binnen de bestemming 'Verkeer' gelegen vlak met de aanduiding 'bijgebouwen' te verplaatsen van de noordoosthoek naar de noordwesthoek van het perceel, waarbij de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt vergroot naar 5 meter en de eis van een platte afdekking wordt gewijzigd in de eis van een afdekking met kap maakt dat niet anders.

De bouwmogelijkheden die het voorliggende ontwerpbestemmingsplan binnen het bebouwingsvlak biedt zijn qua volume en verschijningsvorm vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de oppervlakte van het bouwvlak verkleind (circa 275 m² kleiner) en in oostelijke richting verschoven.

2. De op eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen en auto's zullen aan het zicht worden onttrokken door het aanbrengen van een groen blijvende erfafscheiding. Hierdoor zal geen lichthinder optreden. Overigens zijn de parkeerplaatsen niet pal achter de woning van reclamant gelegen.

In het nu nog geldende bestemmingsplan zijn de gronden die deel uitmaken van het plangebied voor de locatie Iwema voorzien van de bestemming 'Gemengd-1'. De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn daarin bestemd voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Een invulling overeenkomstig de geldende bestemming leidt ook tot verkeersbewegingen, geparkeerde auto's en dichtslaan de autoportieren op of nabij de locatie. Deze activiteiten, die in een woonwijk gebruikelijk zijn, leiden niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- of leefklimaat.

3. Indien appellant als gevolg van een bepaling van het bestemmingsplan 'Oostergast – locatie Iwema' schade lijdt of zal lijden in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, heeft hij recht op een tegemoetkoming. Deze tegemoetkoming wordt toegekend voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Of sprake is van planschade zal door een onafhankelijke partij worden

	beoordeeld. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. 4. Reclamant suggereert dat de gemeente bewust pogingen doet of heeft gedaan om zijn woongenot in te perken. Daar is absoluut geen sprake van. Wij zien ook niet wat het belang van deze in de zienswijze genoemde problemen is in relatie tot het nu voorliggende plan. Overigens zijn de door reclamant genoemde problemen opgelost.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
Voorgestelde wijziging	Geen.

Reclamant 4	
Samenvatting zienswijze	1. Het bebouwingsvoorstel doet geen recht aan de doelstelling "agrarisch aanzien". 2. Als het plan doorgaat blijft er zo weinig ruimte voor groen en rust over dat de meeste diersoorten vanzelf zullen verdwijnen, ondanks het nemen van mitigerende maatregelen. 3. Het aantal woningen dat op grond van het geldende bestemmingsplan is toegelaten wordt meer dan verdubbeld, wat leidt tot overbevolking. 4. Aan de omwonenden is desgevraagd kenbaar gemaakt dat er geen woningen op het perceel zouden worden gebouwd. 5. De veertien bergingen zijn geprojecteerd geheel los van de woningen waarmee zij verbonden zijn. Het heersende beeld bij woningbouwprojecten in Westerkwartier is echter dat de woning en berging in elkaars directe nabijheid op het bouwperceel worden gerealiseerd. Ook de buitenunit van de warmtepomp krijgt daarin een plek. 6. Niet duidelijk is waarom op het terrein 26 parkeerplaatsen moeten komen voor 14 starterswoningen. Gevreesd wordt dat de 12 extra parkeerplaatsen bedoeld zijn om in de parkeerbehoefte van de naburige brede school De Noordster te voorzien. 7. Hoe denkt de gemeente de sloten te kunnen onderhouden in de gekozen planopzet? 8. Denk na over alternatieve oplossingen: a. Locatie onbebouwd laten: een ecologisch beheerd stukje groen b. Innovatieboerderij c. Een op de schaal en mogelijkheden van de locatie aangepaste woonvorm, waarvan de bergingen op creatieve wijze tot één geheel met de woningen zijn verbonden.

	9. Op basis van een blanco situatie het gesprek aangaan met omwonenden, projectontwikkelaar en bouwer om wensen, suggesties en de haalbaarheid van alle mogelijkheden voor de inrichting van het terrein te verkennen.
Bijlagen	1
Beoordeling zienswijze	1. De gemeentelijke ruimtelijke visie² op de positie en ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Iwema binnen de woonwijk Oostergast is over de jaren duidelijk en bestendig. Hiertoe zijn duidelijke uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd, zoals: a. Behoud van het huidige groene voorerf, inclusief beplanting. b. Ingeval van sloop en nieuwbouw: de oorspronkelijke boerderijvorm is essentieel om de historie een duidelijke verankering te geven in de nieuwbouwwijk. Het streven is daarbij om een groot volume te realiseren overeenkomstig de oorspronkelijke schaal en korrelgrootte van de agrarische bebouwing. De kaders voor nieuwbouw die in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen passen binnen de visie op de ontwikkeling van de locatie Iwema. 2. Het groene voorerf, dat geen deel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan, blijft behouden. De huidige bestemming van het voorerf ('Groen') wordt namelijk niet gewijzigd. Het nader ecologisch onderzoek moet duidelijk maken welke beschermde soorten daadwerkelijk binnen het plangebied aanwezig zijn en welke maatregelen getroffen kunnen of moeten worden om de negatieve effecten op die soorten te voorkomen, te verzachten en/of te compenseren. 3. In onze overwegingen onder punt 1 zijn wij al ingegaan op de ruimtelijke visie en de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Iwema. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. Wij zijn van mening dat de beoogde invulling van de locatie met 14 starterswoningen die in 1 bouwmassa worden ondergebracht qua functie, bouwvolume, verschijningsvorm en aantal passend en proportioneel is. Er wordt recht gedaan aan de historie van de plek en aangesloten bij de woonfunctie van het gebied waar de locatie deel van uitmaakt. Van overbevolking in de zin van teveel woningen voor deze locatie is geen sprake. Overigens moet beseft worden dat de locatie gelegen is in en deel uit maakt van een nieuwbouwwijk waar een dergelijke woonsituatie/woonvorm

² Onder meer geschetst in de door de raad vastgestelde Structuurschets Zuidhorn Oostrand (2006), het vigerende bestemmingsplan Oostergast - Fase 1 en plandelen 2A, 2B, 2C (2012), het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan uitwerking deelgebied Iwema, fase 2 (2010) en de nadere studie met ontwikkelscenario's van Felixx (2015).

	als passend wordt beschouwd. De woonvorm draagt bij aan de wens om in een gevarieerd aanbod aan woningen te voorzien. 4. Niet duidelijk is waarop deze bewering van reclamant gebaseerd is. Ook het vigerende bestemmingsplan³ voor de locatie Iwema laat woonbebouwing toe. 5. Het gaat hier niet om een regulier plan voor de bouw van woningen, maar om een specifiek op de locatie toegesneden woningbouwplan waaraan bijzondere eisen worden gesteld. Bergingen die fysiek niet verbonden zijn aan het woongebouw, maar wel in de directe nabijheid daarvan worden gebouwd zijn in de voorliggende situatie passend. Er wordt voldoende rekening gehouden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing, waarbij de samenhang met de bergingen door de ligging van het vlak waar bijgebouwen zijn toegestaan voldoende geborgd is. 6. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de systematiek en de kengetallen uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' van het CROW (publicatie nr. 381). Het betreft hier een algemeen aanvaarde werkwijze, die ook gebruikt is als basis voor het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Westerkwartier'. Laatstgenoemd bestemmingsplan is op 14 juni 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. De beoordeling of bij nieuwe ruimtelijke initiatieven voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd vindt plaats aan de hand van beleidsregels, opgenomen in de door het college van Burgemeester en wethouders vastgestelde nota 'Parkeernormen gemeente Westerkwartier'. Deze nota is als bijlage 1 bij de toelichting in het paraplu-bestemmingsplan opgenomen. Uitgaande van indeling in de zone 'Rest bebouwde kom' en de typologie 'Koop tussen/hoek' dienen tussen de 1.6 (minimum) en 2.4 (maximum) parkeerplaatsen per woning aangelegd te worden. Bij de beoordeling moet in beginsel worden uitgegaan van het gemiddelde van deze norm te weten 2.0 parkeerplaatsen per woning. Gelet op: • het grote algemeen maatschappelijke belang dat gemoeid is met de realisatie van nieuwe woningen in het algemeen en woningen voor starters in het bijzonder; • de ligging op minder dan 500 meter van een knooppunt van hoogwaardig openbaar vervoer (bus- en trein), wordt voor het voorliggende plan uitgegaan van een parkeernorm van 1.8 parkeerplaatsen per woning. Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen komt daarmee op 26. Deze parkeerplaatsen worden volledig op eigen terrein aangelegd, worden eigendom van de nog op te richten Vereniging van Eigenaren en zijn dus niet openbaar of voor
--	--

³ Bestemmingsplan Oostergast - Fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c (vastgesteld 5 maart 2012)

	algemeen gebruik beschikbaar. De vrees van reclamant dat parkeerplaatsen bedoeld zijn om in de parkeerbehoefte van de naburige brede school De Noordster te voorzien is ongegrond.. 7. De verantwoordelijkheid voor het schonen van de watergang berust op grond van artikel 3.5, lid 1 van de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Westerkwartier bij de betrokken eigenaren, waaronder reclamant en de op te richten Vereniging van Eigenaren van de nog te bouwen starterswoningen. Een groot deel van het onderhoud dat door of in opdracht van de nieuwe eigenaren van de locatie Iwema uitgevoerd moet worden kan machinaal plaatsvinden vanaf de meest noordelijk gelegen parkeerplaatsen op het terrein. Aan de noord- en oostzijde van de bergingen en het woongebouw is eveneens voldoende ruimte beschikbaar voor machinaal onderhoud. Daar waar machinaal onderhoud niet mogelijk is moet en kan het onderhoud op andere wijze (menskracht) plaatsvinden. De keuze voor de wijze van onderhoud ligt bij de nieuwe eigenaren. 8. De door reclamant aangedragen alternatieve oplossingen voor de invulling van de locatie Iwema zijn naar onze mening niet reëel en niet wenselijk: a. Het onbebouwd laten van de locatie is nooit een doel geweest en zou ook leiden tot een substantieel verlies aan inkomsten binnen een al onder druk staande grondexploitatie. Verder is er ook geen aanleiding om de locatie onbebouwd te laten omdat een passende invulling van de locatie mogelijk is en de behoefte aan woningen, vooral voor starters, groot. b. Al vóór het in september 2022 uitgesproken faillissement van de initiatiefnemer voor een Innovatieboerderij (de Gebiedscoöperatie Westerkwartier) is vastgesteld dat de realisatie van een dergelijke voorziening op de locatie Iwema niet haalbaar is. c. Verwezen wordt naar de overwegingen bij de onder punt 1 en 5 opgenomen zienswijze. 9. Er is geen sprake van een blanco situatie. Het voor woningbouw te ontwikkelen perceel is door de gemeente verkocht en er is een bestemmingsplan opgesteld die de bouw van 14 woningen in een bij de locatie passende vorm en schaal mogelijk moet maken. Het doen van onderzoek naar de haalbaarheid van <u>alle</u> mogelijkheden voor de inrichting van het terrein is daarom niet nodig en praktisch gezien ook nauwelijks uitvoerbaar. Verder lijkt het een illusie om te verwachten dat in een bestaande woonomgeving een reëel plan kan worden ontwikkeld met volledig draagvlak van alle betrokken partijen.
Conclusie	

	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
Voorgestelde wijziging	Geen.