

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan

Bremwei perceel E 6794 Sweagerbosk

- gemeente Noardeast-Fryslân –
14 februari 2023

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bremwei perceel E 6794 Zwagerbosch' heeft van 17 november t/m 28 december 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze hierop kenbaar te maken. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, namens in totaal vier omwonenden. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. Bij de gemeente zijn de volledige zienswijzen in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst kan worden teruggevallen.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze Bremwei 1, 2 en 6

Heien

De bewoners van Bremwei 1, 2 en 6 wonen naast dan wel tegenover het plangebied. Zij maken zich zorgen dat er schade ontstaat aan woningen rond het plangebied als er geheid moet worden voor de te bouwen twee-onder-een-kapwoning.

Reactie gemeente

Voordat de twee-onder-een-kapwoning gebouwd kan worden, moet de gemeente een vergunning verlenen op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Bij het beoordelen van de aanvraag van die vergunning, toetst de gemeente het bouwplan op constructieve veiligheid. Op dat moment kijkt zij ook of er voldoende gefundeerd wordt. Het bestemmingsplan staat daar los van.

De manier van funderen is nu nog niet helemaal bekend. Initiatiefnemer vermoedt dat het een normale strokenfundatie gaat worden. Hij sluit niet uit dat er grondverbetering komt, omdat het rechterdeel van de kavel wat natter/slechter is. Hoe dan ook, sondering heeft, volgens initiatiefnemer, inmiddels uitgewezen dat heien niet nodig is.

Of het bouwen gevolgen heeft voor de omgeving is niet iets wat de gemeente toetst. Schade door bouwen aan derden is een privaatrechtelijke zaak. Het Burgerlijk Wetboek regelt dit.

Straatbeeld

Doordat de beoogde twee-onder-een-kapwoning vrij hoog en breed is en bovendien vrij dicht op de weg komt te staan, past de woning niet in het straatbeeld.

Reactie gemeente

Op 8 december 2021 heeft de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (Hûs en Hiem) het bouwplan beoordeeld. Zij is:

‘...van oordeel dat de ingediende stukken, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, uitzicht bieden op een positieve welstandsadvisering.

Voor de definitieve beoordeling vragen we om de optionele dakkapel in het voordakvlak op beide woningen weer te geven. Naar verwachting is het hierbij voor het beeld van belang om de dakkapel iets meer naar het midden op te schuiven.’

De commissie heeft geen bedenkingen ten aanzien van de beoogde woning in relatie tot het straatbeeld. De gemeente heeft zich bij de situering van het bouwvlak in het bestemmingsplan en de toegestane bouwmassa daarbinnen mede gebaseerd op dit positieve advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente benadrukt overigens dat uiterlijke detaillering van de uiteindelijke woning niet iets is waar een bestemmingsplan regels voor geeft. Dat is bij de vergunning pas aan de orde. De gemeente kan een vergunning verlenen als het ingediende bouwplan voldoet aan het nieuwe bestemmingsplan en aan de welstandseisen. Een belanghebbende kan tegen de vergunning voor het bouwen bezwaar maken.

Privacy

De optionele dakkapellen aan straatzijde belemmeren de privacy van de woningen Bremwei 2 en 6.

Reactie gemeente

De gemeente vindt het niet redelijk om de nieuwe woning de mogelijkheid tot een dakkapel te ontfeggen. Een dergelijk verbod acht zij ook niet nodig voor een goede ruimtelijke ordening. Ter bescherming van privacy staat in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek dat er twee meter moet zitten tussen een raam en het erf van de burenen. Er is geen reden om te veronderstellen dat deze regels bebouwing conform het nieuwe bestemmingsplan onmogelijk maken.

Uiterlijke detaillering van de uiteindelijke woning is overigens niet iets waar een bestemmingsplan regels voor geeft. Dat is bij de vergunning pas aan de orde. De gemeente kan een vergunning verlenen als het ingediende bouwplan voldoet aan het nieuwe bestemmingsplan en aan de welstandseisen. Een belanghebbende kan tegen de vergunning voor het bouwen bezwaar maken.

Verslag omgevingsdialoog

In het verslag van de omgevingsdialoog, dat als bijlage 7 bij de plantoelichting zit, ontbreekt het een en ander. Zo is met de bewoner van Bremwei 1 niet gesproken. Die wil niet dat er een huis komt in het plangebied. De bewoner van Bremwei 2 heeft tegen initiatiefnemer gezegd de woning te hoog en te groot te vinden. De bewoners van Bremwei 2 en 6 zien het liefst geen woning in het plangebied gebouwd worden en vinden de gepresenteerde woning te hoog en te breed.

Reactie gemeente

De gemeente beschouwt de zienswijze op dit punt als aanvulling op het verslag van de omgevingsdialoog. Met dien verstande dat initiatiefnemer zegt dat hij wel degelijk gesproken heeft met de bewoner van Bremwei 1.

Inhoudelijke reacties van de gemeente zijn te vinden bij de beantwoording van de overige punten van de zienswijze. Voor wat betreft de zienswijze dat de in bijlage 1 bij de bestemmingsplantoelichting gepresenteerde twee-onder-een-kapwoning te fors is, verwijst de gemeente naar haar antwoord op de zienswijze ten aanzien van 'Straatbeeld'.

Toelichting bestemmingsplan

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan staat dat de beoogde bouw van een twee-onder-een-kapwoning in strijd is met het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Dat klopt. De beschreven strijdigheid met het *geldende* bestemmingsplan 'Zwagerbosch' is de reden waarom de gemeente een *nieuw* bestemmingsplan 'Bremwei perceel E 6794 Zwagerbosch' in procedure heeft gebracht. In het geldende bestemmingsplan paste de bouw van een twee-onder-een-kapwoning niet en in het nieuwe wel.

Zienswijze Boskwei 45

Samenvatting

De hoogte van de beoogde woning belemmert het zicht van de bewoner van Boskwei 45. De ramen in de zijkant van de beoogde woning belemmeren de privacy. Behalve dat de bewoner van Boskwei 45 dat zelf niet prettig vindt, vermindert dat de waarde van bewoners woning. Bovendien maakt de bewoner van Boskwei 45 zich zorgen over fysieke schade aan de woning door de bouw van de beoogde twee-onder-een-

kapwoning. Tot slot is de bewoner benieuwd naar de stand van de beoogde woning en de indeling van de kavel.

Reactie gemeente

Wanneer een planologische maatregel, zoals een nieuw bestemmingsplan, leidt tot waardedaling door beperking van uitzicht en/of privacy, dan is sprake van planschade. In afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat iemand die planschade lijdt recht heeft op een tegemoetkoming daarin. Het gaat dan om vergoeding van schade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan ingediend worden als de bestemmingsplanprocedure afgerond is.

De gemeente vindt het niet redelijk om de nieuwe woning de mogelijkheid tot ramen in de zijgevel te ontfagen. Een dergelijk verbod acht zij ook niet nodig voor een goede ruimtelijke ordening. Ter bescherming van privacy staat in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek dat er twee meter moet zitten tussen een raam en het erf van de bureu. Er is geen reden om te veronderstellen dat deze regels bebouwing conform het nieuwe bestemmingsplan onmogelijk maken.

Uiterlijke detaillering van de uiteindelijke woning is overigens niet iets waar een bestemmingsplan regels voor geeft. Dat is bij de vergunning pas aan de orde. De gemeente kan een vergunning verlenen als het ingediende bouwplan voldoet aan het nieuwe bestemmingsplan en aan de welstandseisen. Een belanghebbende kan tegen de vergunning voor het bouwen bezwaar maken.

Voordat de twee-onder-een-kapwoning gebouwd kan worden, moet de gemeente een vergunning verlenen op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Bij het beoordelen van de aanvraag van die vergunning, toetst de gemeente het bouwplan op constructieve veiligheid. Op dat moment kijkt zij ook of er voldoende gefundeerd wordt. Het bestemmingsplan staat daar los van.

De manier van funderen is nu nog niet helemaal bekend. Initiatiefnemer vermoedt dat het een normale strokenfunderatie gaat worden. Hij sluit niet uit dat er grondverbetering komt, omdat het rechterdeel van de kavel wat natter/slechter is. Hoe dan ook, sondering heeft, volgens initiatiefnemer, inmiddels uitgewezen dat heien niet nodig is.

Of het bouwen gevolgen heeft voor de omgeving is niet iets wat de gemeente toetst. Schade door bouwen aan derden is een privaatrechtelijke zaak. Het Burgerlijk Wetboek regelt dit.

Wat betreft de stand van de woning en de indeling van de kavel zijn de bestemmingsplanregels in combinatie met de verbeelding (de kaart) maatgevend. Op hoofdlijnen moet de twee-onder-een-kapwoning binnen het bouwvlak komen en is wezenlijke bebouwing binnen de tuinbestemming niet toegestaan. De nadere indeling/inrichting van het erf, anders dan het bouwen van ondergeschikte bebouwing, is niet iets waar een bestemmingsplan regels voor geeft.