



### Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Veenklooster.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Veenklooster' heeft vanaf donderdag 11 december 2014, zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend, dezen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk. Hieronder volgt een korte samenvatting van de zienswijze van en de gemeentelijke reactie daarop (cursief).

#### **Zienswijzen**

- 1) Op 14 januari 2015 is een zienswijze binnengekomen van P. Kingma en F. de Poel, Kleasterwei 4 te Veenklooster t.a.v. het terrein ten noorden van de parkeerplaats (WTG D 3459).
- 2) Op 16 januari 2015 is dezelfde zienswijze binnengekomen van H. de Poel, Kleasterwei 10 te Veenklooster. Gezien de overeenkomsten in de inhoud zullen beide zienswijzen tegelijk behandeld worden.

In de zienswijze wordt aangegeven bezwaar te maken tegen de nieuwbouw op het terrein achter de voormalige Ringo / De Swaen. Er worden verschillende punten aangegeven waar ze problemen mee hebben. Per onderdeel volgt de reactie van de gemeente.

- a) Allereerst wordt aangegeven dat het vrije uitzicht achter de woning verloren gaat, in geval van nieuwbouw op het terrein achter De Swaen.

*Ook wanneer er geen bebouwing toegestaan is op onderhavig perceel, kan vrij uitzicht niet gegarandeerd worden. De afstand tussen de achtergevel van nr. 4 tot aan dit perceel is circa 70m, voor nr. 10 is dit circa 65m. Gezien deze afstand kan vrij uitzicht nu al beperkt worden door het gebruik van de tussenliggende gronden. Deze gronden mogen immers gebruikt worden ten behoeve van parkeren en er is reeds begroeiing aanwezig. Bovendien geldt dat is bepaald dat een wijzigingsplan altijd een inpassingsplan moet bevatten. Hierin wordt aangegeven hoe de nieuwe ontwikkeling goed ingepast kan worden in de omgeving. Daarbij zal ook aandacht zijn voor de bestaande woningen.*

- b) Vervolgens wordt aangegeven dat ze bang zijn voor overlast. Tevens wordt afgevraagd wat er gaat gebeuren indien er sprake is van leegstand.

*Afgelopen jaren hebben er een beperkt aantal evenementen plaatsgevonden op dit terrein. Evenementen brengen een bepaalde hoeveelheid overlast met zich mee. In de zienswijze wordt echter niet aangegeven waarom er verwacht wordt dat er (meer) overlast zal ontstaan, in het geval dat de nieuwe ontwikkeling in de plaats komt van deze evenementen. De afstand van het terrein tot de omliggende woonbebouwing is zoals eerder genoemd vrij ruim. Het gebruik van de recreatiewoningen heeft een ruimtelijke uitstraling die met een woonfunctie vergelijkbaar is. Het college is van mening dat de eventuele overlast van de nieuwe ontwikkeling minimaal en aanvaardbaar is.*

- c) Tevens wordt aangegeven dat gevreesd wordt voor zijn waardevermindering van de woning in geval van verkoop.

*Een veranderende waarde van de woning is planologisch niet relevant. Indien gevreesd wordt voor een vermindering van de waarde van de woning, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden aangevraagd. Wanneer dit verzoek betrekking heeft op de wijzigingsbevoegdheid, kan dat pas op het moment dat deze wijzigingsprocedure is afgerond (ex art 6.1 lid 2b van Wro).*

- d) Vervolgens wordt opgemerkt dat er sprake is van een beschermd dorpsgezicht, waarin nergens nieuwbouw plaats mag vinden.

*Dit perceel valt buiten het beschermd dorpsgezicht. In zoverre zijn de regels van het beschermd dorpsgezicht niet relevant. Maar omdat dit perceel hier er net buiten ligt, wordt wel rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. Daarom is het opstellen van een inpassingsplan, waarbij ruime aandacht besteed moet worden aan de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit, een van de voorwaarden voor medewerking aan de wijzigingsprocedure.*

- e) Als laatste punt wordt aangegeven niet meer appartementen / vakantiewoningen te willen in een dorp van nog geen 100 inwoners. Mede gezien de plannen voor Kleasterwei 2.

*Eind 2013 heeft het college besloten dat de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 3 kleinschalige recreatie appartementen een goede invulling van dit terrein kan zijn. Dit mede op grond van de eerder opgestelde visie van Veenklooster. Deze visie is in nauwe samenwerking met het dorp opgesteld. In deze visie wordt als aanbeveling genoemd 'het versterken van het aanbod van karakteristieke kleinschalige verblijfsaccommodaties'. Het voorgestelde plan past daarmee goed in de lijn van deze visie.*

*Uit de zienswijze blijkt niet waarom het toevoegen van recreatiewoningen niet passend is binnen Veenklooster. Ook wordt niet duidelijk wat de relatie is met het genoemde initiatief op een andere locatie. Dit punt geeft het college dan ook geen aanleiding om hier anders over te denken.*

- f) Als afsluiting van de zienswijze wordt opgemerkt geen problemen te hebben met 3 evenementen per jaar op dit terrein. Dit is goed voor de jeugd en de oudere jeugd uit deze gemeente en omstreken.

*Dat er geen problemen zijn met evenementen te Veenklooster is goed om te vernemen. Ter hoogte van Keningswei 1 is een terrein aangewezen waar eveneens evenementen georganiseerd mogen worden. Het college acht deze locatie voor Veenklooster voldoende, ook wanneer de mogelijkheid tot het organiseren van evenementen na afronding van de wijzigingsprocedure op de locatie ten noorden van De Swaen komt te vervallen.*

*De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, en zijn ongegrond.*

- 3) Op 21 januari 2015 is een zienswijze binnengekomen van de Provincie Fryslân. Het provinciaal belang in dit plan is gelegen in het feit dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die ruimte biedt het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bouw van drie recreatiewoningen op het evenemententerrein te Veenklooster. De provincie geeft aan dat het plan voor de realisering van 3 recreatiewoningen niet overeenkomstig het gestelde in de verordening Romte is. De verordening biedt de mogelijkheid voor het realiseren van maximaal 15 recreatiewoningen, mits de woningen onderdeel zijn van één fysiek samenhangend project dat leidt tot herbestemming en – gebruik van bestaande bebouwing in bestaand stedelijk gebied. Het project in Veenklooster is gekoppeld aan de algehele herinrichting van de westzijde van het dorp. De initiatiefnemer die de recreatiewoningen wil realiseren is daarmee niet financieel of organisatorisch verantwoordelijk voor een project dat moet leiden tot herbestemming of- gebruik van bestaande, lege en vervallen bebouwing. De bouw van de recreatiewoningen wordt niet gelijktijdig met het hergebruik of – bestemming van bestaande bebouwing ontwikkeld.

*In het voortraject is verschillende malen overleg geweest tussen de provincie en de gemeente over het wijzigingsplan, waarbij tevens een bezoek is gebracht aan de locatie. De plannen zijn uitvoerig toegelicht. Tijdens deze gesprekken is door de provincie aangegeven dat er voor deze ontwikkeling ruimte moet zijn om uit te voeren. Het concept van de nieuwe verordening liet een dergelijke ontwikkeling niet toe, en werd naar aanleiding van de zienswijze van deze gemeente dusdanig aangepast, om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het schets de gemeente dan ook verbazing nu blijkt dat in de verordening vervolgens voorwaarden zijn opgenomen, die de gewenste ontwikkeling tegenhouden.*

*Naar aanleiding van de zienswijze heeft er bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Conclusie van dit overleg was dat de wijzigingsbevoegdheid kon blijven staan, omdat hierin de voorwaarden zijn opgenomen, zoals die ook worden genoemd in de verordening Romte. Van belang is dat het gaat om een integrale ontwikkeling, waarbij de realisatie van de recreatiewoningen samen gaat met het hergebruik en herbestemmen van bestaande, lege en vervallen bebouwing. Voorafgaande aan de benodigde wijzigingsprocedure zal Gedeputeerde Staten worden gevraagd om advies. Op dat moment kan beoordeeld worden of het plan aan de voorwaarden kan voldoen. Wel is gesteld dat in de regels behorende bij het wijzigingsgebied, moet worden toegevoegd dat de plannen, dus de realisatie van de recreatiewoningen en het hergebruik en bestemmen van bestaande, lege en vervallen bebouwing, gelijktijdig moet plaatsvinden.*

*Het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van deze zienswijze, waarbij in de regels behorende bij het wijzigingsgebied het begrip 'gelijktijdig' zal worden opgenomen. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.*

- 4) Op 20 januari 2015 is een zienswijze binnengekomen van S.R. en A.M. van der Wal, De Brink 7 te Veenklooster. De uitgebreide brief bevat onderbouwde argumenten waarom het realiseren van drie recreatiewoningen geen goede ontwikkeling is voor het dorp. De zienswijze wordt puntsgewijs als volgt samengevat.
- a) De recreatiewoningen doen afbreuk aan het monumentale dorp. Door hun situering aan de rondweg vormen ze een eerste kennismaking met het dorp.

*Het terrein waar de recreatiewoningen worden opgericht ligt buiten de grens van beschermd dorpsgezicht. Het vormt als het ware het achtererfgebied van de bebouwing aan de Kleasterwei. Tussen de nieuwe woningen en het dorp ligt een grote ruimte welke ingevuld wordt met opgaand groen. Hierdoor wordt het zicht op de recreatiewoningen beperkt. Dit is zowel vanaf de rondweg als wel vanaf de woningen.*

*Ook wanneer er geen bebouwing toegestaan is, kan vrij uitzicht niet gegarandeerd worden. De afstand tussen de achtergevel de Brink nr 4 tot aan dit perceel is circa 60m,. Gezien deze afstand kan vrij uitzicht nu al beperkt worden door het gebruik van de tussenliggende gronden. Bovendien zal het wijzigingsplan een inpassingsplan bevatten. Hierin zal ruime aandacht besteed moeten worden aan de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit.*

- b) Veenklooster is een dorp voor met name dagrecreatie. Er zijn hele goede voorzieningen voor dagrecreanten, zoals het bos, de musea en galeries. Een verdere uitbreiding naar verblijfsrecreanten is geen ambitie van het dorp.

*Door de toevoeging van de drie recreatieverblijven is het goed mogelijk dat de genoemde voorzieningen meer bezoekers ontvangen. Bovendien kan het zijn dat de recreanten hun positieve ervaringen delen, waardoor Veenklooster meer bekendheid krijgt. Toevoeging van de recreatieverblijven zal het recreatieklimaat versterken, maar op een schaal die bij het dorp past. Dit is ook het uitgangspunt in de visie van Veenklooster. In deze visie wordt als aanbeveling genoemd 'het versterken van het aanbod van karakteristieke kleinschalige verblijfsaccommodaties'. Het voorgestelde plan past daarmee goed in de lijn van deze visie.*

- c) Er zijn voldoende mogelijkheden voor verblijfsrecreatie in Veenklooster, dan wel in de directe omgeving. Zoals een Bed&Breakfest, recreatieverblijven nabij de rondweg van Veenklooster, en het recreatiewoningenpark nabij Oudwoude. Dit laatst genoemde park heeft nog vele kavels over, waarop nog woningen gerealiseerd kunnen worden.

*Veenklooster wil op toeristisch gebied vooruit. Het uitgangspunt hiervan is verantwoorde groei en passend bij het bestaande karakter van Veenklooster. Toeristische ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteiten en beleving van het dorp. Het gaat in dit geval om een drietal recreatiewoningen, hoogwaardig en kleinschalig. De vraag naar karakteristieke, kleinschalige overnachtingsmogelijkheden op een bijzondere locatie is groot. Zeker bij de (potentiële) doelgroep die past bij Veenklooster. Dit is een verbreding van het bestaande aanbod dat op dit moment uit een B&B bestaand en (onlangs) een plan voor het voormalige landbouwmuseum dat in recreatieappartementen voorziet. De woningen op het vakantiepark zijn weer van een hele andere categorie. Toevoeging van de drie vrijstaande hoogwaardige woningen verbreedt het aanbod. Met als doel andere en dus in totaal meerdere doelgroepen te bereiken.*

- d) Het bouwplan voor de recreatiewoningen moet in samenhang gebeuren met een kwaliteitstoevoeging van het dorp. Gesteld wordt dat men deze toevoeging in de plannen niet kan herkennen.

*De wijzigingsbevoegdheid betreft een drietal recreatiewoningen, die qua situering, vormgeving zich op de locatie goed voegen. De beoogde bebouwing in de vorm van*

*schuurwoningen sluiten goed aan op de bestaande structuur van het dorp en voegen zich natuurlijk in. De recreatiewoningen maken deel uit van een samenhangend geheel met het parkeerterrein, de locatie van de tennisbanen en invulling en activiteiten van lunchcafé de Swaen. Het doel is dit gebied als entreegebied vanaf de rondweg naar een bezoek aan Veenklooster te versterken. De provincie gaf in haar zienswijze aan dat er een sterke relatie moet zijn tussen een opwaardering van bestaande bebouwing. Een en ander wordt voorafgaande aan de wijzigingsprocedure nader uitgewerkt. In de procedure krijgen inwoners, omwonenden en belanghebbenden de mogelijkheid om hun zienswijze op de concrete plannen te geven.*

*De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, de zienswijze is ongegrond.*

### **Ambtshalve wijzigingen**

Abusievelijk is een deel van de bijlage 5 'Handleiding Inrichtingsplan' niet opgenomen in het analoge en digitale ontwerpbestemmingsplan. Hierin worden voor de meest voorkomende ontwikkelingen richtlijnen gegeven voor inpassing in de bestaande omgeving. In het vastgestelde plan moet de volledige tekst worden opgenomen.