



# **N o t a z i e n s w i j z e n**

**Ter Borch, plan van uitwerking Garmpoleiland Waterwijk**

Zaaknummer: 2014/93198  
Referentie: 2015/12593





# **N o t a z i e n s w i j z e n**

**Ter Borch, plan van uitwerking Garpoleiland Waterwijk**



## Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
2. Zienswijzen	11
3. Wijzigingen	90
Bijlage I - Overzicht appellanten	92



## **1. Inleiding**





Het ontwerpbestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Garmpoleiland Waterwijk (NL.IMRO.1730.BPUTBstripWaterwk-0301) heeft vanaf 5 december 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben gedurende deze periode de gelegenheid gehad tegen het ontwerp een zienswijze in te dienen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze zijn allen binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

In bijlage I is een overzicht van de verschillende appellanten weergegeven. In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen zienswijzen van commentaar voorzien. In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen opgesomd.

In de eerste kolom staat de code van de indiener van de zienswijze zoals die in bijlage I is opgenomen. De kolom 'Zienswijze' bevat de betreffende zienswijze. In de kolom 'Commentaar en verwerking' wordt de zienswijze beantwoord. Indien de zienswijze daartoe aanleiding geeft, wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan moet worden aangepast en derhalve gewijzigd zal worden vastgesteld.

In het algemeen wordt nog opgemerkt dat in voorliggende nota alle zienswijzen van commentaar worden voorzien.

De provincie Drenthe en het waterschap Noorderzijlvest hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie Drenthe geeft aan dat in het bestemmingsplan geen provinciaal belang is opgenomen. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld zal de provincie geen reactie aanwijzing geven. Het waterschap geeft aan dat de verbreding van het eiland geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Opgemerkt

wordt dat voor de uitvoering van deze aanpassing wel een watervergunning op grond van de Keur moet worden aangevraagd.



## 2. Zienswijzen



A1 U heeft het ontwerpbestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Garmpoleiland Waterwijk ter inzage gelegd. Met dit plan zijn cliënten het niet mee eens. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

### **Aantasting woongenot**

Het bestemmingsplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënten. Het gaat daarbij om het volgende.

Het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk (2007) maakt woningbouw in Waterwijk reeds mogelijk. Het uitwerkingsplan wordt gewijzigd om een nieuwe invulling mogelijk te maken. Het oorspronkelijke plan voorzag in de realisatie van 36 aaneengesloten woningen, zonder tuin en deels met ondergronds parkeren. De nieuwe invulling bestaat uit maximaal 20 vrijstaande en half-vrijstaande grondgebonden woningen met tuin. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m (was 12 m). De omvang van het bouwvlak blijft ongewijzigd.

### **Privacy**

Het bestemmingsplan betreft de bouw van woningen in de directe nabijheid van de woning van cliënten. Zowel de woning van cliënten als de nieuw te bouwen woningen zijn gesitueerd op een eiland. Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan zal de huidige afstand tussen de eilanden worden verkleind van 36 meter tot 28 meter. Dit als gevolg van het realiseren c.q. reserveren van grond ten behoeve van de aanleg van een tuin bij de nieuw te bouwen woningen.

Vanwege de kleinere afstand tussen de eilanden wordt er een enorme inbreuk gemaakt op de bestaande situatie, en meer in het bijzonder wordt de privacy van cliënten ernstig aangetast.

De wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk (2007) zijn correct weergegeven. Behalve de omvang is ook de situering van het bouwvlak ongewijzigd. De afstand van de te bouwen woningen tot de woning van reclamant blijft gelijk.

De gemeente acht het voorstelbaar dat de beleving van de privacy en het woongenot door reclamant zal veranderen door de wijziging op Garmpoleiland. De gemeente voorziet echter geen ernstige aantasting

De waterzijde van de woning van cliënten betreft de voorgevel. De woning is op het water georiënteerd en voorzien van grote raampartijen. Het wonen aan het brede water was een bewuste keuze van cliënten, waarbij de breedte van het water doorslaggevend was bij de keuze om huis te gaan bouwen.

Dat de breedte van het water van grote invloed is op het woongenot en de waarde van het huis wordt duidelijk aangetoond door het feit dat de meeste kavels voor waterwoningen op het Weemhofseiland nog onverkocht zijn. Op dat eiland is de breedte van het water 14 m. De kavels voor laanwoningen, die niet op het water zijn georiënteerd, zijn inmiddels wel verkocht. Op het Warmoltseiland zijn de waterwoningen in tegenstelling tot het Weemhofseiland bijna allemaal wel verkocht. Het enige significante verschil tussen beide eilanden is de veel grotere breedte van het water: juist de grote waterbreedte heeft ervoor gezorgd dat de waterwoningen op het Warmoltseiland relatief goed verkochten.

van de privacy en de woon- en leefomgeving. De afstand tussen de woningen op Garmpoleiland en de woningen op Warmholtseiland bedraagt onveranderd minimaal 36 meter. Dit is de afstand tussen het bouwvlak op het Garmpoleiland en het bouwvlak op het Warmoltseiland. Daarbij moet worden opgemerkt dat de woningen op het Warmoltseiland ten hoogste twee meter vanaf de waterkant binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. In de praktijk staan de meeste woningen op circa 2 meter van de waterkant en daardoor is de onderlinge afstand tussen de woningen in de meeste situaties circa 38 meter. De afstand tussen tuin op Garmpoleiland en de waterkant van het perceel van reclamant wordt weliswaar verkleind tot 28 m, maar ook deze afstand is aan te merken als voldoende voor een goed woon- en leefklimaat (hierover bestaat zelfs jurisprudentie: zie onder andere uitspraak 201209477/1/A2).

In vergelijking: de afstand tussen tuinen van de laanwoningen op Warmoltseiland en de voorgevels van de waterwoningen op Weemhofseiland bedraagt circa 15 m. Daarbij zullen de toekomstige bewoners niet continu en jaarrond van de tuin gebruik maken. Eerder genoemde afstand van minimaal 36 meter is veel bepalender voor het gevoel van privacy.

Op het Weemhofseiland zijn (situatie 26-2-2015) 6 kavels voor Waterwoningen onder optie en 13 verkocht en op het Weemhofseiland zijn 2 kavels voor Waterwoningen onder optie, 4 kavels gereserveerd voor een ontwikkelaar, 4 kavels verkocht en 3 kavels vrij beschikbaar. Op het Weemhofseiland zijn daarmee inderdaad meer kavels beschikbaar dan op het Warmoltseiland. Er zijn echter meer verschillen die van invloed zijn op dit verschil: Het Warmoltseiland is 7 maanden eerder in de verkoop gebracht dan het Weemhofseiland.

- Op het Warmoltseiland bevinden zich kavels voor vrijstaande en half-vrijstaande kavels. Op het Weemhofseiland worden alleen kavels voor

vrijstaande woningen aangeboden.

- De materiaalkeuze en kleustellingen voor de twee eilanden is verschillend.

- Op het Warmolteiland is de maximale bouwhoogte 12 meter voor zowel de waterwoningen als de laanwoningen. Op Weemhofseiland is er verschil in bouwhoogte. De waterwoningen hebben een maximale bouwhoogte 12 meter, maar de laanwoningen mogen hier maximaal 9 meter hoog zijn.

De woning van cliënten is gesitueerd op een afstand van circa twee meter van de waterkant. Deze twee meter worden ingevolge het bestemmingsplan aangemerkt als een zogenaamde bebouwingsvrije zone. Dit maakt dat het voor cliënten niet mogelijk is om hun privacy op enigerlei wijze te waarborgen door het realiseren van groen dan wel het realiseren van bouwtechnische voorzieningen. Dergelijke voorzieningen zijn ook niet mogelijk omdat het vrije uitzicht over het water en richting de naastgelegen natuurgebieden immers een belangrijke reden was om juist op deze plaats te gaan wonen. Het ontwerp van de woning is zeer open richting het water, met zeer grote ramen over vrijwel de hele hoogte en breedte van de woning. De keuze om een dergelijke open woning te bouwen is genomen in de wetenschap dat de woning grenst aan een zeer breed water. Deze keuze lijkt nu achterhaald, echter het is niet mogelijk om de woning nu eenvoudig aan te passen. Voor een impressie van de situatie zijn 3 foto's bijgevoegd.

Het behoeft derhalve geen nader betoog dat als gevolg van de verkleining van de afstand tussen de twee eilanden de privacy van cliënten ernstig zal worden aangetast en daarmee ook hun woon - en leefgenot.

Reclamant heeft in de wetenschap dat tegenover hem woningbouw zou plaatsvinden gekozen voor een zeer open gevel. Een kleinere, maar in de ogen van de gemeente nog steeds ruime afstand, doet daar niet aan af.

Het versmallen van het vaarwater heeft nog meer ongewenste effecten. Het water voor de woning van cliënten is de enige ontsluiting voor circa 60 woningen met de bijbehorende verkeersintensiteit. Bovendien wordt het gebruikt door recreanten zijnde niet-bewoners van het achterland. De praktijk is dat (veel) sneller wordt gevaren dan toegestaan, met bijbehorende golven en gevaren tot gevolg. De effectieve breedte van het vaarwater was in de oorspronkelijk plannen circa 30 meter en zal worden versmald tot circa 22 meter, o.a. doordat er boten aangelegd zijn en doordat vlonders mogen worden aangelegd. De afstand van de voorbijvarende boten tot onze erfgrens en aangemeerde boot zal dermate beperkt zijn dat schade is te verwachten. Ook de ruimte voor activiteiten zoals schaatsen, zwemmen e.d. wordt beperkt.

De Waterwijk wordt van het openbare vaarwater gescheiden door de sluis die ter hoogte van de Groningweg in de vaarverbinding met het Paterswoldsemeer ligt. Er is een sleutelpas voor de sluis beschikbaar voor alle kavels in de Waterwijk en alle kavels langs de Groningerweg die aan het water grenzen. Maximaal 51 kavels aan de Woltsingel en de Groningerweg hebben recht op een sleutelpas.

Het Garmpoleiland bevat maximaal 20 kavels en aan de noordzijde van het Warmoltseiland bevinden zich 19 kavels. Het maximaal aantal sleutelpassen langs deze watergang is daarmee maximaal 39. De breedte van de betreffende watergang wordt 28 meter. Ook indien er aan beide zijden boten worden aangelegd, dan is deze breedte voldoende voor een onbelemmerde doorvaart.

De Waterwijk is niet toegankelijk voor overige recreanten. Ieder houder van een sleutelpas voor de sluis is gebonden aan de “gebruiksregeling vaarwegen en sluis ter borch waterwijk“. Hierin is bepaald dat in de vaarwegen de maximaal toegestane snelheid 4 km/uur is.

Het is niet aannemelijk dat de vermindering van de breedte van de watergang (met 8 meter ten opzichte van de oorspronkelijk ontworpen breedte) tot schade aan de aangemeerde boten langs het Warmoltseiland zal leiden. Ook is er voor activiteiten zoals schaatsen, zwemmen e.d. in de Waterwijk en het nabijgelegen Paterswoldsemeer voldoende ruimte.

Bij de woningen op Garmpoleiland mogen uitsluitend vlonders worden gebouwd. Deze vlonders worden projectmatig aangelegd en behoren bij de tuin. Steigers zijn niet toegestaan.



Uit ervaring weten cliënten dat algengroei in de wijk een hardnekkig probleem is, met name in de minder brede wateren in de wijk. Voor wat betreft de woning van cliënten dient te worden opgemerkt dat zij tot op heden door de breedte van het water geen last hebben van algengroei. Alleen door wind komen soms algen voorbij drijven afkomstig van minder brede en diepe wateren. Door het versmallen van het water ter hoogte van hun woning zullen zij meer last van algen krijgen. Dit is voor cliënten niet acceptabel.

In het nieuwe plan is overigens ook sprake van overige bouwwerken met een maximale hoogte van 10 m of zelfs 15 meter. Cliënten begrijpen niet dat bouwwerken dermate hoog moeten worden en maken hiertegen bezwaar. Resumerend moet worden vastgesteld dat het woongenot van cliënten als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan ernstig zal worden aangetast.

### **Onevenredige belangenafweging / ongelijke behandeling**

Cliënten zijn van mening dat uw afweging onevenredig is gemaakt; dat u voor economisch gewin boven het woongenot en privacy van cliënten heeft verkozen. De bewoners van het Warmoltseiland hebben 250 euro/m<sup>2</sup> excl BTW betaald voor de grond en moesten daarbij voor de eerste 2 m water dit eenheidsbedrag ook betalen. Het betreft een grond- en waterprijs die zeer hoog is voor nieuwbouwkavels in Noord-Nederland maar vanwege de kwaliteit van het plan was deze prijs het voor cliënt waard. Echter nu worden zij geconfronteerd met een Gemeente die binnen een paar jaar, zonder dat daartoe een noodzaak is, het bestemmingsplan wijzigt ten koste van bewoners. Het is cliënten niet gebleken

Door de versmalling van het water, neemt de debietsnelheid toe. De hogere stroomsnelheid heeft juist een remmend effect op algengroei.

De regeling voor overige bouwwerken komt overeen met de regeling zoals deze in het bestemmingsplan “Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk” is opgenomen. De bouwhoogte bedraagt op het bij de woning behorende erf maximaal 10 meter. Deze maatvoering is gebruikelijk en maakt bijvoorbeeld de realisatie van een vlaggenmast in de tuin mogelijk. Buiten een erf is 15 meter toegestaan. Overige bouwwerken met een dergelijke hoogte worden echter niet voorzien. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt deze hoogte beperkt tot 10 meter. De regel wordt hiervoor gewijzigd.

De gemeente heeft in het verleden pogingen gedaan om dit eiland (voorheen de strip van de Waterwijk) conform het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te realiseren. Helaas heeft dit niet tot een technisch en economisch uitvoerbaar plan voor dit eiland geleid. Het eiland ligt daarom al enkele jaren braak.

Het oorspronkelijk concept is ruim voor de crisis in de markt gezet. Dit concept (dat eveneens voorzag in de realisatie van een zogenaamde stripbebouwing in de Tuinwijk, Rietwijk en Waterwijk van Ter Borch) bleek op dat moment al niet succesvol. Meerdere ontwikkelaars hebben aangegeven dat de beperkte fysieke breedte van het eiland een te grote

dat de gemeente de belangen van bewoners wel (voldoende) in de overweging heeft meegenomen. Er is in ieder geval geen onderbouwing gegeven van de noodzaak van de wijziging van het bestemmingsplan en van de onmogelijkheid om binnen het vigerende bestemmingsplan nieuwbouw te realiseren. Gemeente heeft een overeenkomst met de ontwikkelaar getekend, zonder dat de belangen van de bewoners zijn behartigd of in evenredige belangenafweging mee zijn genomen. Naar de mening van cliënten heeft de projectontwikkelaar alle vrijheid gekregen om een plan te ontwikkelen, zonder dat er een afweging is gemaakt om een plan binnen het vigerende bestemmingsplan te ontwikkelen. En dat terwijl een plan binnen het huidige bestemmingsplan wel degelijk mogelijk was, zelfs met minder risico.

belemmering vormt voor een succesvolle ontwikkeling. Er bleken overmatige kostbare bouwtechnische ingrepen noodzakelijk om het gebouw op het smalle eiland te kunnen plaatsen onder meer voor ondergrondsparkeren. Daarnaast werd de beperkte privé- en openbare ruimte als belemmering gezien. Bovenal bleef de marktvrage voor het concept uit. Er waren geen kopers. De technische en economische haalbaarheid was daarmee niet aanwezig.

De gemeente krijgt geen signalen dat ontwikkelaars en de markt er op dit moment anders in staan dan hierboven vermeldt. De haalbaarheid van het oorspronkelijk concept wordt, ook nu de crisis een einde lijkt te komen, op nihil geschat. Dit komt overeen met het beeld dat voor de aanvang van de crisis voor het zogenaamde strip-concept aanwezig was. Dit wordt mede onderbouwd doordat de overige projecten binnen Ter Borch, in tegenstelling tot de meeste ontwikkelingen elders in de regio, weinig tot geen last hebben gehad van de crisis. Gedurende de crisis bleef de belangstelling voor Ter Borch bestaan en gingen de verkopen door. Er kan derhalve niet gesteld worden dat nu de crisis zich lijkt te herstellen de oorspronkelijke ontwikkeling wel kansrijk zal zijn.

De noodzakelijke aanpassing naar een meer grondgebonden woningbouwprogramma (met vrijstaande en half-vrijstaande woningen) vraagt om een verbreding van het eiland. Binnen de oorspronkelijke breedte van het eiland is geen verantwoord grondgebonden programma te ontwerpen dat aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de waterwijk van Ter Borch en bij de marktvrage.

Voor elk willekeurig realistisch plan is een verbreding van het eiland noodzakelijk.

Door reclamant en andere omwonenden wordt voorgesteld om binnen de begrenzing van het oorspronkelijke eiland een verkaveling te maken,

bijvoorbeeld met vrijstaande woningen. Vrijstaande woningen kennen aan de voorzijde en aan de zijkanten ook gebruiksgrond en ruimte en kunnen om die reden in sommige gevallen met een minder diepe kavel volstaan. Op het Garpoleiland met meest twee-onder-één-kap woningen is dit niet het geval. Een plan met vrijstaande woningen leidt tot een onverantwoord laag aantal woningen en is daarmee niet haalbaar. De gemeente ziet geen ander verantwoord en haalbaar plan zonder een eilandverbreding. Het bouwen van minder woningen (dan het reeds verminderde aantal van 36 naar 20) is niet alleen niet-passend bij het stedenbouwkundige karakter van de Waterwijk maar tast ook de financiële haalbaarheid van de benodigde bestemmingplanwijziging aan. Een andere opzet waarbij bijvoorbeeld de woningen in de breedte op het eiland worden opgesteld is afwijkend ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur zoals die binnen de waterwijk van Ter Borch aanwezig is en is om die reden niet wenselijk. Los van het woningontwerp wat op detail in verscheidenheid kan worden gerealiseerd, blijft een verbreding van het eiland voor grondgebonden woningen in alle gevallen benodigd.

De gemeente is begin 2014 met de ontwikkelde partij Extenzo uit Groningen in gesprek geraakt. Deze partij is met het initiatief voor een nieuwe invulling van het Garpoleiland gekomen.

De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

De gemeente dient het algemeen belang. Deze is gebaat bij de ontwikkeling van gronden voor woningbouw. Het is daarom van algemeen belang dat ook de realisatie van het Garpoleiland wordt gestart. Het algemeen belang is afgewogen tegen de individuele belangen van recla-

Cliënten maken zich ernstig zorgen over de mogelijke risico's, zoals het niet realiseren van het plan (welke alleen bij 80% verkoop zal worden ontwikkeld). Wordt er weer een bestemmingsplan wijziging gedaan als het nu beoogde plan niet van de grond komt? Of worden de bewoners van het waterkant van de Warmoltseiland de dupe van een mislukt plan en zijn er alleen verliezers.

### **Participatie**

Uw gemeente heeft de belanghebbenden, waaronder cliënten niet voldoende bij haar afwegingen betrokken. Het voornemen om het plan te wijzigen is gecommuniceerd, toen het plan al uitgewerkt was. Navraag door de bewoners naar meer detail is onbeantwoord gebleven. Cliënten zijn met de burens gezamenlijk opgetrokken om de Gemeente wakker te schudden. Immers zij kregen geen gehoor en geen duidelijkheid en werden niet serieus genomen. Het is onbegrijpelijk dat u zo weinig en zo laat heeft gecommuniceerd met deze belanghebbenden en zo weinig heeft gedaan met hun vragen. De door uw gemeente gehouden informatieavond is door vele bewoners bezocht, echter zijn vele van de gestelde vragen onbeantwoord gebleven (afwegingen). Deze informatieavond was de eerste maal dat er een mogelijkheid was om direct te communiceren. In alle maanden daarvoor werden verzoeken van bewoners voor overleg door de Gemeente afgewezen. Na de informatieavond bleek dat ondanks

manten. Hierbij is het van belang dat de besluitvorming zorgvuldig is en dat belangen van derden niet onaanvaardbaar worden geschaad. De gemeente heeft, zolang er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een ruime mate van beleidsvrijheid bij het vaststellen van bestemmingen en weegt daarbij de belangen van omwonenden zo veel als verantwoord mogelijk mee.

Extenzo heeft gezamenlijk met meerdere (NVM) nieuwbouw makelaars het plan voorlopig in de markt gesondeerd en een (positieve) marktverkenning en verkoopprognose op kunnen maken. De gemeente heeft los van vorenstaande met haar interne en externe deskundigen het plan op haalbaarheid en verkoopbaarheid beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het hier een marktconform haalbaar plan betreft.

Integenstelling tot wat reclamant beweert is er in de tweede helft van 2014 contact geweest met de omwonenden. De gemeente heeft de omwonenden van het Garmpoleiland als volgt geïnformeerd over de nieuwe plannen voor dit eiland.

- Op 7 juli 2014 heeft de gemeente alle omwonenden van het Garmpoleiland per brief geïnformeerd over de ontwikkeling van dit eiland. Ook de optienemers van kavels rondom dit eiland zijn per brief geïnformeerd. De gemeente heeft betrokkenen uitgenodigd om een eerste reactie te geven op de nieuwe invulling van Garmpoleiland (toen nog De Strip genoemd). Deze opmerkingen en/of vragen konden per mail naar de gemeente worden gestuurd. In de brief stond vermeld dat de gemeente hierop tijdens een inloopbijeenkomst zou reageren.

- De gemeente heeft alle omwonenden per brief uitgenodigd voor de inloop- en informatiebijeenkomst op maandag 6 oktober. Tijdens deze

de forse kritiek van de zijde van cliënten de plannen niet of nauwelijks werden veranderd. Cliënten hebben ook nog raadsleden van D66 voor overleg uitgenodigd en hiermee ook daadwerkelijk overleg gehad. Ook deze gang van zaken hebben cliënten gestoord, omdat de suggestie werd gewekt dat er nog ergens over te praten viel. In werkelijkheid bleek dat er juist een besluit was genomen en dat het gesprek zinloos was.

bijeenkomst is gedetailleerdere informatie verstrekt over de plannen voor De Strip. Belangstellenden konden in gesprek gaan met ambtenaren van de gemeente, de architect van de nieuwe woningen en/of een vertegenwoordiger van de projectontwikkelaar Extenzo uit Groningen. Ook de wethouder mevrouw M.A. Engels - van Dijk was tijdens de bijeenkomst aanwezig. Deze bijeenkomst vond plaats voordat het college van burgemeester en wethouders een besluit namen over het sluiten van een ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en Extenzo. Naar aanleiding van de informatieavond op 6 oktober 2014 heeft de gemeente nog enkele reacties ontvangen.

- Op 5 november heeft de gemeente alle omwonenden schriftelijk geïnformeerd over het besluit om een overeenkomst met de projectontwikkelaar Extenzo te sluiten en de plannen verder te ontwikkelen. In deze brief staat aangegeven dat alle ingekomen reacties bij de besluitvorming zijn betrokken.

- Op 7 november heeft de gemeente de omwonenden een notitie gestuurd waarin de ontvangen reacties zijn samengevat en van een korte reactie zijn voorzien.

- Op 1 december heeft de gemeente heeft de omwonenden (en optienemers) per brief geïnformeerd over de start van de ruimtelijke procedure.

Sinds begin 2014 is de gemeente in gesprek met de ontwikkelende partij Extenzo uit Groningen. Deze partij is met het initiatief voor een nieuwe invulling van het Garmpoleiland gekomen. De gemeente heeft sinds 2006 pogingen gedaan om dit eiland (voorheen De Strip) conform het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te realiseren. Helaas heeft dit niet tot een technisch en economisch uitvoerbaar plan voor dit eiland geleid. Het eiland ligt daarom al enkele jaren braak. Het noordelijk gelegen

Scheperseiland is reeds afgerond. Hoewel op de andere eilanden en aan de Woltsingel nog enkele kavels beschikbaar zijn, bevindt de realisatie van de Waterwijk zich in de afrondende fase. De openbare ruimte van de Waterwijk is inmiddels woonrijp gemaakt. Het is van algemeen belang dat ook de realisatie van het Garmpoleiland wordt gestart. De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is. De gemeente heeft er voorafgaand aan de formele procedure voor gekozen om de omwonenden te informeren en de reacties bij de besluitvorming te betrekken. Het initiatief van de ontwikkelaar was daarbij het uitgangspunt.

#### **Waardevermindering woning**

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënten zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Zij stellen dat de bouw en dan met name de verkleining van de afstand tussen de eilanden zorgt voor een zodanig waarde verminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve oplossingen, waarvan geen of minder planschade te verwachten valt.

Voor het bepalen van planschade wordt een planologische vergelijking tussen het vorige en het nieuwe bestemmingsplan uitgevoerd. De vermindering van de onderlinge afstand door de aanleg van de tuin wordt naar mening van de gemeente gecompenseerd door een fors lager aantal woningen, een lagere bouwhoogte en doorkijk tussen de woningen. De gemeente verwacht derhalve niet dat sprake zal zijn van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt.

#### **WOB verzoek**

Uit hoofde van de Wet openbaarheid van bestuur ontvang ik betreffende naar zakelijke inhoud relevante stukken, documenten per post en/of gegevens dragers daaronder begrepen hoewel hiertoe niet beperkt: (afwegings-) notities, brieven, werkdocumenten, uitvragen en opdrachten aan of rapporten en/of notities van derden, (haalbaarheids)onderzoeken, verslagen van overleggen intern en met potentiële

Het WOB-verzoek is separaat behandeld. Reclamant heeft van de gemeente een brief met een besluit in het kader van de Wob gekregen.

ontwikkelaars, gemotiveerde uitkomsten met beslisdocumenten, contracten. Al de gevraagde documenten ter onderbouwing van uw afweziging voor deze ontwikkeling te kiezen, inclusief risicoanalyse, scenario's etc. Bij gebrek aan alternatieve initiatieven voor invulling van Garmpoleiland, ontvang ik graag stukken waaruit gemeentelijke inspanning blijkt een passende invulling voor het eiland te vinden. Ook stukken waaruit blijkt dat er binnen het vigerende bestemmingsplan geen ontwikkeling mogelijk is. Uw toezending zie ik graag tegemoet binnen 4 weken na heden.

### **Verzoek**

Namens cliënten vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de regeling voor overige bouwwerken gewijzigd. Conform de regeling zoals deze in het bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk" is opgenomen bedraagt de bouwhoogte van een overig bouwwerk op het bij de woning behorende erf maximaal 10 meter. Deze maatvoering is gebruikelijk en maakt bijvoorbeeld de realisatie van een vlaggenmast in de tuin mogelijk. Buiten een erf is 15 meter toegestaan. Overige bouwwerken met een dergelijke hoogte worden echter niet voorzien. Daarom wordt deze hoogte ook beperkt tot 10 meter. De regel wordt hiervoor gewijzigd.

A2 Namens cliënt breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Garmpoleiland Waterwijk, dat tot en met 17 januari 2015 ter inzage ligt.

Cliënt heeft bij e-mail van 7 oktober 2014 van een inspraakreactie ingediend dat betrekking heeft op dit ontwerpbestemmingsplan. Een afschrift van deze reactie heb ik bijgevoegd en maakt onderdeel uit van

De e-mail van 7 oktober wordt als ingelast beschouwd.

deze zienswijze. Ik verzoek u deze als herhaalt en ingelast te beschouwen. Cliënt brengt de navolgende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren.

Voornaamste reden van cliënt om tot aanschaf van zijn woning Warmoltseiland te gaan, was de brede vaart voor de woning. De vaart is dusdanig breed dat de term "vaart" hier niet gepast is. Door juist de brede "vaart" krijgen de aangelegene woningen een groot allure. In tegenstelling tot de andere "vaarten" tussen de woningen in de Waterwijk, die eerder aangemerkt kunnen worden als een brede sloot. Cliënt heeft de meerwaarde van deze brede waterpartij afgezet tegen de nadelen van de zogenaamde waterwoningen ten opzichte van de aangeboden laanwoningen op Warmoltseiland. Nadelen zijn onder andere:

- Onpraktische 2 meter grondstrook aan de waterkant welke ten koste gaat van de resterende tuin
- Onpraktische situering van de woning achterop de kavel waardoor een groot deel van de tuin verloren gaat aan een toegangspad naar de woning. Langere loopweg van -en naar de woning.
- Verminderde privacy in de tuin vanaf de weg, bij de laanwoningen ligt de tuin achter de woning.
- Situering van de vereiste 2 parkeerplaatsen op eigen erf en tuinberging resulteren in combinatie met bovenstaande punten in een minimale tuingrootte voor een 2-onder-een-kap woning.

Client heeft bovenstaande nadelen afgewogen tegen het allerbelangrijkste aspect, de brede waterpartij. Deze brede waterpartij is het enige aankoopargument geweest voor dient om zijn woning te kopen waarbij hij alle nadelen voor lief heeft genomen. De brede waterpartij brengt iedere dag een vakantiebeleving.



Nu wordt hij geconfronteerd met een versmalling van 8 meter van de waterpartij. Juist het meest waardevolle aspect van het gebied en zijn leefomgeving.

Vanwege de summiere informatievoorziening van de gemeente Tynaarlo is het daarbij niet ondenkbaar dat Garmpoleiland met nog 1 meter steiger/vlonders verbreed wordt met 9 meter in plaats van 8 meter. Hier wordt in de correspondentie met de gemeente met geen woord over gesproken.

Niet alleen cliënt maar ook andere bewoners hebben al aangegeven dat uw plan geen maatschappelijk draagvlak kent. Niet valt in te zien waarom niet vast gehouden kan worden aan de oorspronkelijke uitgangspunten van het plan met betrekking tot het grondoppervlak zoals dat bij de andere eilanden ook is gedaan. Er staan vrijstaande woningen in dezelfde wijk op kleinere kaveldieptes dan het grondstuk wat nu beschikbaar is op Garmpoleiland ( na aftrek van openbare ruimte).

Dat het plan niet zou verkopen is slechts een aanname. Het is nu eenmaal ook crisis geweest en ja, dat heeft zonder meer invloed gehad op de verkoop van woningen. Het is dan ook onbegrijpelijk dat niet een uitvoerig onderzoek is gedaan of inderdaad de reden van het niet verkopen van de woningen gelegen is geweest in het feit dat de percelen te klein zouden zijn, of dat dit te maken heeft gehad met de crisis en dat eerst, gelet op de nu toenemende verkoopcijfers, gekeken moet worden of de woningen in het oorspronkelijke plan nu wel worden verkocht.

Het bestemmingsplan staat steigers niet toe. Wel worden projectmatig vlonders gerealiseerd. Deze vlonders hebben een breedte van 1 m en maken onderdeel uit van de tuin. Het eiland wordt niet extra verbreed.

De gemeente heeft in het verleden pogingen gedaan om dit eiland (voorheen de strip van de Waterwijk) conform het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te realiseren. Helaas heeft dit niet tot een technisch en economisch uitvoerbaar plan voor dit eiland geleid. Het eiland ligt daarom al enkele jaren braak.

Het oorspronkelijk concept is ruim voor de crisis in de markt gezet. Dit concept (dat eveneens voorzag in de realisatie van een zogenaamde stripbebouwing in de Tuinwijk, Rietwijk en Waterwijk van Ter Borch) bleek op dat moment al niet succesvol. Meerdere ontwikkelaars hebben aangegeven dat de beperkte fysieke breedte van het eiland een te grote belemmering vormt voor een succesvolle ontwikkeling. Er bleken overmatige kostbare bouwtechnische ingrepen noodzakelijk om het gebouw op het smalle eiland te kunnen plaatsen onder meer voor ondergrondsparkeren. Daarnaast werd de beperkte privé- en openbare ruimte als belemmering gezien. Bovenal bleef de marktvraag voor het concept uit. Er waren geen kopers. De technische en economische haalbaarheid was daarmee niet aanwezig.

De gemeente krijgt geen signalen dat ontwikkelaars en de markt er op dit moment anders in staan dan hierboven vermeldt. De haalbaarheid van het oorspronkelijk concept wordt, ook nu de crisis een einde lijkt te komen, op nihil geschat. Dit komt overeen met het beeld dat voor de

aanvang van de crisis voor het zogenaamde strip-concept aanwezig was. Dit wordt mede onderbouwd doordat de overige projecten binnen Ter Borch, in tegenstelling tot de meeste ontwikkelingen elders in de regio, weinig tot geen last hebben gehad van de crisis. Gedurende de crisis bleef de belangstelling voor Ter Borch bestaan en gingen de verkopen door. Er kan derhalve niet gesteld worden dat nu de crisis zich lijkt te herstellen de oorspronkelijke ontwikkeling wel kansrijk zal zijn.

De noodzakelijke aanpassing naar een meer grondgebonden woningbouwprogramma (met vrijstaande en half-vrijstaande woningen) vraagt om een verbreding van het eiland. Binnen de oorspronkelijke breedte van het eiland is geen verantwoord grondgebonden programma te ontwerpen dat aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de waterwijk van Ter Borch en bij de marktvrage. Voor elk willekeurig realistisch plan is een verbreding van het eiland noodzakelijk.

Door reclamant en andere omwonenden wordt voorgesteld om binnen de begrenzing van het oorspronkelijke eiland een verkaveling te maken, bijvoorbeeld met vrijstaande woningen. Vrijstaande woningen kennen aan de voorzijde en aan de zijkanten ook gebruiksgrond en ruimte en kunnen om die reden in sommige gevallen met een minder diepe kavel volstaan. Op het Garmpoleiland met meest twee-onder-één-kap woningen is dit niet het geval. Een plan met vrijstaande woningen leidt tot een onverantwoord laag aantal woningen en is daarmee niet haalbaar. De gemeente ziet geen ander verantwoord en haalbaar plan zonder een eilandverbreding. Het bouwen van minder woningen (dan het reeds verminderde aantal van 36 naar 20) is niet alleen niet-passend bij het stedenbouwkundige karakter van de Waterwijk maar tast ook de financiële

haalbaarheid van de benodigde bestemmingplanwijziging aan. Een andere opzet waarbij bijvoorbeeld de woningen in de breedte op het eiland worden opgesteld is afwijkend ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur zoals die binnen de waterwijk van Ter Borch aanwezig is en is om die reden niet wenselijk. Los van het woningontwerp wat op detail in verscheidenheid kan worden gerealiseerd, blijft een verbreding van het eiland voor grondgebonden woningen in alle gevallen benodigd.

De gemeente is begin 2014 met de ontwikkelde partij Extenzo uit Groningen in gesprek geraakt. Deze partij is met het initiatief voor een nieuwe invulling van het Garpoleiland gekomen.

De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

De gemeente dient het algemeen belang. Deze is gebaat bij de ontwikkeling van gronden voor woningbouw. Het is daarom van algemeen belang dat ook de realisatie van het Garpoleiland wordt gestart. Het algemeen belang is afgewogen tegen de individuele belangen van reclamanten. Hierbij is het van belang dat de besluitvorming zorgvuldig is en dat belangen van derden niet onaanvaardbaar worden geschaad. De gemeente heeft, zolang er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een ruime mate van beleidsvrijheid bij het vaststellen van bestemmingen en weegt daarbij de belangen van omwonenden zo veel als verantwoord mogelijk mee.

Daarnaast is er geen onpartijdig onderzoek gedaan naar de verkoopbaarheid van de voorgestelde te realiseren vrijstaande/2-onder-1-kap woningen op een grondstuk zoals nu beschikbaar is. In het voorgestelde plan

Voor het huidige (gewijzigde) plan bestaan gelet op de ervaringen binnen Ter Borch en de afstemming met (externe) deskundigen goede verwachtingen voor de technische en economische uitvoerbaarheid en

voor de vrijstaande/2-onder-1-kap woningen zijn de woningen dusdanig groot geproportioneerd dat het maar de vraag is of deze verkocht zullen worden, juist in een tijd dat het allemaal wel wat minder mag. Dit geldt ook voor de voorgestelde kavelgroottes waardoor het nuttige netto tuinoppervlak achter de te realiseren woningen (bij verbreding van het eiland) 1,5 tot 2 keer zo groot is als bij de Waterwoningen op Warmoltseiland. Dit gaat ten koste van cliënt en overige bewoners van de Waterwoningen op Warmoltseiland.

Tevens is nagelaten alternatieven te onderzoeken die minder ingrijpend zijn voor de huidige bewoners. In een vroeg stadium - nadat de bewoners geïnformeerd waren - is aangegeven dat het mogelijk is om andere plannen te realiseren binnen de oorspronkelijke grondoppervlaktes.

Zoals gezegd is de voornaamste reden geweest de opzet van het oorspronkelijke plan en de brede waterpartij voor de woning van cliënt. Dit maakt deel uit van zijn huidige leef- en woonomgeving. U heeft de voorwaarden voor een goede leef- en woonomgeving geschapen waar met de nadelen als die van de maatvoering en ongunstige ligging van de woning, geleefd kon worden. Nu worden die voorwaarden onnodig en onevenredig beperkt. Daarmee schaadt u cliënt en andere omwonenden ernstig in hun belangen. Zeker nu er op geen enkele manier is gezocht naar alternatieven die er zijn, of is gekeken of de verruiming van de percelen van De Strip nu echt 8 meter dient te zijn.

daarmee voor de realisatie van de bestemmingsplanwijziging. Er is reeds sprake van een groot aantal gegadigden, die zich heeft laten inschrijven op een lijst voor het moment dat de verkoop feitelijk van start gaat.

De kavels zijn net iets kleiner dan de gemiddelde kavelgrootte in Waterwijk. De vergelijking van het tuinoppervlak met het tuinoppervlak van een waterwoning is, voorop gesteld dat de stelling van reclamant correct is, een scheve vergelijking. De stedenbouwkundige invulling van Garmpoleiland komt beter overeen met het concept laanwoning.

Zoals hiervoor al is aangegeven zijn sinds 2006 marktpartijen door de gemeente uitgenodigd om een plan te ontwikkelen voor Garmpoleiland. Dit heeft niet tot enig resultaat geleid. De suggestie dat andere plannen mogelijk zouden zijn binnen de oorspronkelijke oppervlakte, snijdt in zoverre geen hout omdat deze alternatieven al die jaren niet door marktpartijen zijn aangedragen.

De gemeente acht het voorstelbaar dat de beleving van de privacy en het woongenot door reclamant zal veranderen door de wijziging op Garmpoleiland. De gemeente voorziet echter geen ernstige aantasting van de privacy en de woon- en leefomgeving. De afstand tussen de woningen op Garmpoleiland en de woningen op Warmholtseiland bedraagt onveranderd minimaal 36 meter. Dit is de afstand tussen het bouwvlak op het Garmpoleiland en het bouwvlak op het Warmoltseiland. Daarbij moet worden opgemerkt dat de woningen op het Warmoltseiland ten hoogste twee meter vanaf de waterkant binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. In de praktijk staan de meeste woningen op circa 2 meter van de waterkant en daardoor is de onderlinge afstand tussen de woningen in de meeste situaties circa 38 meter. De afstand tussen tuin op Garmpoleiland en de waterkant van het perceel van reclamant wordt

weliswaar verkleind tot 28 m, maar ook deze afstand is aan te merken als voldoende voor een goed woon- en leefklimaat (hierover bestaat zelfs jurisprudentie: zie onder andere uitspraak 201209477/1/A2).

In vergelijking: de afstand tussen tuinen van de laanwoningen op Warmoltsseiland en de voorgevels van de waterwoningen op Weemhofseiland bedraagt circa 15 m. Daarbij zullen de toekomstige bewoners niet continu en jaarrond van de tuin gebruik maken. Eerder genoemde afstand van minimaal 36 meter is veel bepalender voor het gevoel van privacy.

Door de forse verbreding van De Strip, wordt de hoofdopzet van het water juist het kenmerkende en beeldbepalende element van het gebied, ingrijpend gewijzigd. Niet gemotiveerd wordt waarom dit stedenbouwkundig aanvaard zou zijn.

Het plan Ter Borch is een woonwijk op de rand van Drenthe en de stad Groningen. Het karakter van deze woonwijk is te omschrijven als subuurbaan met een sterk landschappelijk karakter (in de stuctuurvisie wonen 2013 omschreven als een excellent groenstedelijk woonmilieu).

Het plan is geïnspireerd op de oorspronkelijke polderverkaveling van de Eeldermeden. Deze kavelstructuur is getransformeerd op basis van landschappelijke kenmerken of kansen. Zo is het noordelijk gedeelte (de Rietwijk) getransformeerd naar eilanden in het riet, dit is mede ingegeven doordat hier een veenachtige ondergrond aanwezig is. Het midden-gedeelte (de Tuinwijk) kent een hoger gelegen keileem ondergrond. Dit gegeven is vertaald naar brede woonstraten met een vooroorlogse sfeer en allure. In het zuidelijke gedeelte is de waterwijk ontstaan met eilanden in het water. Hier is de kans aangegrepen voor het leggen van een waterverbinding naar het Paterswoldsemeer een belangrijke aanleiding voor geweest.

Binnen de beschreven woonomgevingen zijn drie ruimtelijke repetities geïntroduceerd (de zogenaamde stripbebouwing). Deze ruimtelijke repetities moeten bijdragen aan het versterken van de landschappelijke context, de sfeer verschild binnen de verschillende planomgevingen en

de herkenbaarheid van het plan en haar plandelen. Door een aangesloten bebouwing toe te passen met een hoge architectonische samenhang komt veel nadruk landschappelijke omgeving te liggen, ook deze doelstellingen kwamen hiermee goed tot uiting. Op basis van marktwerking ontstond de behoefte aan herijking van het planconcept. In een herijking van dit ruimtelijke concept is vastgehouden aan de uitgangspunten, (sfeer, architectonische samenhang en herkenbaarheid). Alleen het aangesloten karakter van de bebouwing is komen te vervallen. De introductie van achtertuinen en daarmee het creëren van een “zachte overgang” tussen het water en de bebouwing wordt vanuit een stedenbouwkundige optiek als een verbetering gezien ten opzichte van het bestaande.

De toelichting is op dit onderdeel aangevuld.

Daarnaast is, gelet op het bovenstaande, volstrekt onaanvaardbaar om de waterpartij nog extra te versmallen met steigers en/of vlonders die meer dienen voor de sier dan als noodzakelijke voorziening.

### **Alternatief**

Zowel omwonenden als cliënt hebben alternatieven voorgedragen. Niet valt in te zien waarom deze alternatieven niet zijn onderzocht. Zo kan het plan van projectontwikkelaar Extenzo prima worden uitgevoerd wanneer de strook niet met 8 meter wordt verbreed maar met 5 meter. Niet gemotiveerd is waarom de voorgestane wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Er is in het geheel geen rekening gehouden met de belangen van cliënt. Zijn woon- en leefomgeving wordt hierdoor ernstig aangetast waarbij in het geheel niet is gemotiveerd waarom het nieuwe plan stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn zeker gelet op de

Zoals hierboven al staat vermeld staat het bestemmingsplan geen steigers toe. Wel worden projectmatig vlonders gerealiseerd. Deze vlonders hebben een breedte van 1 m en maken onderdeel uit van de tuin. Het eiland wordt niet extra verbreed door de aanleg van vlonders.

Zoals hierboven uitvoerig is beschreven heeft de gemeente diverse pogingen gedaan om dit eiland conform het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te realiseren. De haalbaarheid van het oorspronkelijk concept wordt, ook nu de crisis een einde lijkt te komen, op nihil geschat. De noodzakelijke aanpassing naar een meer grondgebonden woningbouwprogramma (met vrijstaande en half-vrijstaande woningen) vraagt om een verbreding van het eiland. Binnen de oorspronkelijke breedte van het eiland is geen verantwoord grondgebonden programma te ontwerpen dat aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwa-

oorspronkelijke opzet van de waterstructuur van het plan.

liteit van de waterwijk van Ter Borch en bij de markt vraag.

Voor elk willekeurig realistisch plan is een verbreding van het eiland noodzakelijk.

De gemeente dient het algemeen belang. Deze is gebaat bij de ontwikkeling van gronden voor woningbouw. Het is daarom van algemeen belang dat ook de realisatie van het Garpoleiland wordt gestart. Het algemeen belang is afgewogen tegen de individuele belangen van reclamanten. Hierbij is het van belang dat de besluitvorming zorgvuldig is en dat belangen van derden niet onaanvaardbaar worden geschaad. De gemeente heeft, zolang er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een ruime mate van beleidsvrijheid bij het vaststellen van bestemmingen en weegt daarbij de belangen van omwonenden zo veel als verantwoord mogelijk mee. De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

Ik verzoek u dan ook het bestemmingsplan - conform vorenstaande zienswijzen - aan te passen. Cliënt heeft bij verschillende e-mails van 4 augustus, 8 augustus, 22 september, 7 oktober en 7 november, 2014 u verzocht om nadere informatie. Tot op heden is deze nimmer ontvangen. Ik verzoek u dringend deze alsnog zo spoedig mogelijk deze informatie toe te sturen. Cliënt behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Op 7 juli 2014 heeft de gemeente alle omwonenden van het Garpoleiland per brief geïnformeerd over de ontwikkeling van dit eiland. Daarbij zijn betrokkenen uitgenodigd om een eerste reactie te geven op de nieuwe invulling van dit eiland (toen nog strip genoemd). Deze opmerkingen en/of vragen konden per mail naar de gemeente worden gestuurd. In de brief stond vermeld dat de gemeente hierop tijdens een inloopbijeenkomst zouden reageren. De informatieavond vond plaats op 6 oktober 2014.

Op 5 november heeft de gemeente alle omwonenden schriftelijk geïnformeerd over het besluit om een overeenkomst met de projectontwikkelaar Extenzo te sluiten en de plannen verder te ontwikkelen. In deze

brief staat aangegeven dat de gemeente alle ingekomen reacties bij de besluitvorming heeft betrokken. Op 7 november heeft de gemeente recelamant per brief een notitie gestuurd waarin alle reacties zijn samengevat en van een korte reactie zijn voorzien. De mails van 4 augustus, 8 augustus (wat een reactie is op een mail van de gemeente op de mail van 4 augustus) en 22 september beschouwt de gemeente daarmee als afgedaan.

Op 7 november heeft de gemeente de mail van 7 oktober vraag voor vraag beantwoord. Deze mail is op 15 januari 2015 nogmaals naar reclament gemaild.

De gemeente is niet in gebreke zijn gebleven bij de beantwoording van de e-mails .

E-mail 7 oktober 2014 welke als herhaalt en ingelast wordt beschouwd:

Deze mail is op 7 november 2014 als volgt beantwoord:

Gisteravond 6 oktober 2014 heb ik de informatie inloopavond bezocht en heb ik de van de volgende informatie kennis genomen, wilt u hierop z.s.m. reageren indien dit niet correct is en mij de aanvullende informatie sturen zoals gevraagd hieronder?

1. De gemeente heeft de projectontwikkelaar de vrije hand gegeven inzake de ontwikkeling van het plan "de strip" m.b.t. kavelgrootte bepaling voor dit nieuwe plan.

Nee, de projectontwikkelaar is met een idee voor de invulling van de strip in de Waterwijk gekomen. De gemeente is van mening dat de kwaliteit van het plan prima past binnen de stedenbouwkundige kwaliteiten van de Waterwijk, maar beseft dat daarbij een concessie moest worden gedaan met betrekking tot de breedte van het eiland. De kavelgrootte is in overleg met de gemeente bepaald. Hierbij is o.a. gekeken naar de bruikbaarheid en de diepte van de tuinen, de rooilijnen de afstanden tot



- de openbare ruimte.
2. De gemeente heeft geen bindende richtlijnen gegeven aan de projectontwikkelaar t.a.v. de invulling van de kopse kant van het eiland "de strip".

Nee, er zijn geen specifieke richtlijnen gegeven voor de kop van het eiland. Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan voor de Waterwijk voorzag voor de strip niet in een groene invulling aan de kopse kant.
  3. De gemeente heeft voor de eilanden waar soortgelijke bebouwing is uitgevoerd wel specifieke invulling aan de kopse kant van het eiland geëist t.w. een groenstrook met bomen evt. in combinatie met een speelvoorziening.

Het eiland krijgt ten opzichte van het oorspronkelijke plan een groener uiterlijk omdat er nu sprake is van grondgebonden woningen met een tuin. Het eiland bevat minder woningen dan de andere eilanden in de Waterwijk. Niet elk eiland bevat speelvoorzieningen.
  4. De projectontwikkelaar heeft geen steekhoudende argumenten ingebracht waarin aangetoond wordt dat de grond uitbreiding van "de strip" een noodzaak is om het plan tot een succes te maken. De projectontwikkelaar stelt een onderzoek gehouden te hebben waarbij alleen het nieuwe plan is beoordeeld. Optionele varianten zijn niet opgetekend en derhalve niet beoordeeld. Het onderzoek is niet gehouden door een onafhankelijke partij.

De gemeente is van mening dat de projectontwikkelaar een realistisch en uitvoerbaar programma aanbied. Voor een haalbaar grondgebonden woningbouwprogramma is een eilandverbreding noodzakelijk. Bij het plan is sprake van een rooilijn aan de voorzijde op een afstand van 3 meter en een achtertuindiepte van circa 11 meter. Beide maten zijn minimaal. De gemeente heeft geconstateerd dat het oorspronkelijke programma, bestaande uit 36-40 geschakelde woningen met een maximale hoogte van 12 meter en ondergronds parkeren, zowel technisch als economisch niet uitvoerbaar is gebleken. Daarom is gekozen voor het door de ontwikkelaar aangeboden alternatief.
  5. De projectontwikkelaar stelt dat er geen particuliere interesse is in kleinere kavelgroottes (onverkoopbaar) en verwijst daarbij naar het eigen gehouden onderzoek. In de praktijk - en zoals duidelijk te zien op de gepresenteerde luchtfoto's op de informatieavond - zijn bijna alle niet verkochte kavels van ongeveer dezelfde grootte als voorgesteld in het nieuwe plan. Daarente-

De gemeente heeft inderdaad nog enkele vrije kavels in de verkoop. Niet alle belangstellenden voor nieuwbouw willen zelfstandig een huis (laten) bouwen. De projectontwikkelaar kan voorzien in deze behoefte. Als wij kijken naar de verkoop van de woningen van de Waterwijk dan valt op dat vrijwel alle kavels die zuidelijk op een eiland zijn gelegen verkocht zijn (slechts 1 vrij en 1 onder optie). De situering van deze

- gen zijn alle kleinere kavels verkocht en bebouwd met vrijstaande woningen. Er kan dus gesteld worden dat informatie zoals verstrekt door de projectontwikkelaar t.a.v. de nieuwe kavelgroottes, niet correct wordt weergegeven en geen basis kan zijn tot definitieve planvorming. Dit geldt zowel voor particuliere bewoners als gemeente.
6. De gemeente heeft vooral met klem laten weten dat er binnen het huidige bestemmingsplan 12 meter hoog gebouwd mag worden van kade tot kade op "de strip" en impliceert daarmee dat de aangrenzende bewoners daarmee wel heel erg blij mogen zijn met het nieuwe voorstel (Buiten beschouwing gelaten het feit dat de gemeente dit waarschijnlijk ook gedaan had indien de kans zich had voor gedaan). Tijdens de bijeenkomst is door de bewoners verwezen naar de brochure uit 2007 welke uitgegeven is door de gemeente en waarin een dwarsprofiel van de te verwachten woningen op de strip is opgetekend. Tezamen met een op schaal afgegeven plattegrond is dit voor veel bewoners de informatie waarop zij de kavelaankoop gebaseerd hebben. Dat e.e.a. niet zo uitvoerig is beschreven in het huidige bestemmingsplan is normaal en is geen reden om e.e.a niet rechtsgeldig te verklaren.
7. Wijziging van het bestemmingsplan geeft bewoners geen enkele garantie dat het voorgestelde plan ook ten uitvoer wordt gebracht.
- kavels lijkt het meest op de situering van de kavels in het nieuwe plan. Vrijstaande woningen kennen aan de voorzijde en aan de zijkanten ook gebruiksgrond en ruimte en kunnen om die reden in sommige gevallen met een minder diepe kavel volstaan. Op de strip leidt een dergelijk plan tot een niet verantwoord laag aantal woningen en is daarmee niet haalbaar.
- Het bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk" vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 september 2007 en het beeldkwaliteitplan Waterwijk vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 juni 2010 zijn rechtsgeldig. Op basis van deze documenten kan een beeld worden gevormd van de bebouwing die op het eiland verwacht kan worden. De aard van de informatie in deze documenten heeft een verschillend karakter. Het bestemmingsplan bevat de bouwregels en het beeldkwaliteitplan bevat de welstandscriteria. Het aangehaalde dwarsprofiel is (zoals aangegeven in het document) indicatief. De bouwregels van het bestemmingsplan geven de maximale mogelijkheden weer 36 woningen (met ontheffing 40 woningen), bouwhoogte van 12 meter en op de verbeelding staat een vlak aangegeven waarbinnen deze bebouwing moet worden opgericht. Deze informatie is aangehaald om een goede vergelijking te kunnen maken met het nieuwe bouwplan. De gemeente beseft dat er voor omwonenden voor- en nadelen aan het plan zitten ten opzichte van het oorspronkelijke plan.
- Voor het huidig (gewijzigd) plan bestaan gelet op de ervaringen binnen Ter Borch en de afstemming met (externe) deskundigen goede verwachtingen voor de technische en economische uitvoerbaarheid en daarmee voor de realisatie van de bestemmingsplanwijziging. Er is reeds sprake

- van een groot aantal gegadigden, die zich heeft laten inschrijven op een lijst voor het moment dat de verkoop feitelijk van start gaat. Wanneer alle gegadigden tot aankoop over zouden willen gaan is het project overschreven.
8. De architect heeft aangegeven dat er wel degelijk mogelijkheden zijn om de kavelgroottes te beperken zonder dat dit afbreuk doet aan het plan, hier is echter geen aandacht aan besteed. De projectontwikkelaar heeft de basis voor het grondoppervlakte bepaald.  
De architect acht het zeker mogelijk om hetzelfde plan te realiseren op een strip uitbreiding van 4 a 5 meter i.p.v. 9 meter en acht het zeker ook mogelijk om een soortgelijk plan te realiseren op de oorspronkelijke grootte van de strip zonder aan het plan afbreuk te doen.
9. Aangegeven is door enkele bewoners dat qua kleurstelling het nieuwe plan niet overeenkomt met de woningen op de naastliggende eilanden, t.w. grijs/betonkleur. De architect heeft aangegeven dat hierin nog mogelijkheden tot aanpassing zijn.
10. T.a.v. verdere bebouwing (schuren, schuttingen etc.) op het nieuwe plan, zijn geen aanvullende eisen/bepalingen opgenomen en soortgelijke bouwsels zijn niet te zien op de presentatie, evenmin als boten etc.
11. Kavelbreedtes voor de 2-onder-1-kap woningen: 12.6 meter, afstand achtergevel tot waterkant (tuindiepte) 13 meter.
- Dit klopt niet. Wij vermoeden dat hier sprake is van een spraakverwarring over de begrenzing van het huidige bouwvak. Mogelijk wordt dit veroorzaakt doordat het eiland thans fysiek breder is dan de breedte zoals dit in het bestemmingsplan is opgenomen.
- Het eiland krijgt een eigen karakter met een eigen kleurstelling in lichte natuurtinten. Het beeldkwaliteitplan gaat er niet vanuit dat deze eilanden qua kleurstelling gelijk moeten zijn.
- De woningen op het eiland moeten binnen het oorspronkelijke bouwvlak worden gebouwd. Wij zullen een strook van 3 meter, gerekend vanaf de waterkant, aanmerken als bebouwingsvrije zone. Dit betekent dat hier geen schuurtjes of andere bijgebouwen mogen worden opgericht.
- De kavelbreedte is correct. De tuindiepte wordt circa 11 meter.

A3

Met deze brief maken wij bezwaar tegen de verbreding van het eiland Garmpoleiland tot een breedte van 37 meter. Op dit moment bouwen wij ons huis aan Warmoltseiland. Deze kavel hebben wij zeer zorgvuldig uitgekozen. Een zwaarwegende reden voor de keus van deze kavel was het brede water tussen Warmoltseiland en Garmpoleiland (voorheen de strip). Voordat wij tot aankoop van de kavel zijn overgegaan hebben wij uitgebreid gesproken met mw A.T. Drenth van de afdeling Grondzaken en Locatieontwikkeling. In het gesprek hebben wij geïnformeerd naar de (bebouwings)plannen met betrekking tot Garmpoleiland. Ons is nadrukkelijk toegezegd dat Garmpoleiland niet verbreed zou worden en dat alleen het type woningen nog ingevuld moest worden. Een argument om ons gerust te stellen was dat het veranderen van het bestemmingsplan te veel werk zou zijn. Uiteindelijk zijn wij tot de koop van de kavel overgegaan. Echter, we waren maar net met de bouw begonnen toen we geïnformeerd werden over de verbreding van Garmpoleiland.

Bij de verkoop van de kavels wordt door de gemeente informatie verstrekt dat is gebaseerd op het ter plaatse geldende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Op basis van het bestemmingsplan “Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk” en het beeldkwaliteitplan Waterwijk kan een beeld worden gevormd van de maatvoering van het eiland en de breedte van de watergang tussen het Garmpoleiland en het Warmoltseiland. De op basis van deze documenten verstrekte informatie is correct. Op het moment dat de verkoop van de kavel aan reclamanten speelde was nog niet bekend dat het eiland zou worden verbreed. Op 7 juli 2014 heeft de gemeente de omwonenden en personen die een optie op een kavel op het Warmoltseiland of een kavel aan de Woltsingel hadden schriftelijk geïnformeerd over de plannen. Toen was echter nog geen besluit genomen om met de initiatiefnemer een overeenkomst tot ontwikkeling van dit eiland aan te gaan.

De gemeente gaat zorgvuldig om met het wijzigen van bestemmingsplannen. Een dergelijk besluit wordt dan ook niet lichtvaardig genomen. Dat dergelijke procedures tijd in beslag nemen en de nodige werkzaamheden met zich mee brengen is echter geen argument om hiervan af te zien. Wellicht is bij de uitleg over ruimtelijke procedures een misverstand ontstaan.

De gemeente kan zich voorstellen dat reclamanten teleurgesteld zijn over de versmalling van de watergang. Helemaal als betrokkenen dit nieuws krijgen op dat moment dat zij net gestart zijn met de bouw van hun woning. Deze samenloop van omstandigheden was echter niet te voorkomen.

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Garmpoleiland waterwijk" (NL.IMRO.1730.BPUTBstripWaterwk-0301) staat dat Garmpoleiland maar iets verbreed wordt ten koste van het water, van 34-35 meter tot 37 meter. Dit is onjuist; de geplande breedte was 29 meter. Acht meter is naar onze mening niet iets, maar aanzienlijk. Dat het eiland te breed is aangelegd kun je niet als argument gebruiken om te zeggen dat het eiland maar iets breder wordt. Bovendien is tegenover onze kavel (Warmoltseiland 1) de damwand van Garmpoleiland al aangelegd en zal het water volgens de plannen maar liefst 22% smaller worden (van 36 meter naar 28 meter).

Wij vinden de verbreding van Garmpoleiland onacceptabel. Het tast ons woongenot aan. Wij hebben voor Waterwijk gekozen om te kunnen wonen aan water. Specifiek hebben we voor Warmoltseiland gekozen wegens het brede water. Bijkomend voordeel van het brede water was afstand tot de achterburen en het mooie zicht op Peizermaden. Wij kunnen daarom niet instemmen met de voorgenomen verbreding van Garmpoleiland.

Het is juist dat het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk (2007) uitgaat van een eiland met een breedte van 29 m. Het eiland is echter breder aangelegd. In de huidige situatie heeft Garmpoleiland grotendeels een breedte van 34-35 m. Omdat de huidige situatie voor iedereen een herkenbare referentie is, is deze maatvoering genoemd. In de toelichting is ook een luchtfoto opgenomen met de huidige situatie en de contouren en maatvoering van het eiland na de verbreding.

De gemeente acht het voorstelbaar dat de beleving van het woongenot door reclamant zal veranderen door de wijziging op Garmpoleiland. De gemeente voorziet echter geen ernstige aantasting van de woon- en leefomgeving. De afstand tussen de woningen op Garmpoleiland en de woningen op Warmholtseiland bedraagt onveranderd minimaal 36 meter. Dit is de afstand tussen het bouwvlak op het Garmpoleiland en het bouwvlak op het Warmoltseiland. Daarbij moet worden opgemerkt dat de woningen op het Warmoltseiland ten hoogste twee meter vanaf de waterkant binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. In de praktijk staan de meeste woningen op circa 2 meter van de waterkant en daardoor is de onderlinge afstand tussen de woningen in de meeste situaties circa 38 meter. De afstand tussen tuin op Garmpoleiland en de waterkant van het perceel van reclamant wordt weliswaar verkleind tot 28 m, maar ook deze afstand is aan te merken als voldoende voor een goed woon- en leefklimaat (hierover bestaat zelfs jurisprudentie: zie onder andere uitspraak 201209477/1/A2).

In vergelijking: de afstand tussen tuinen van de laanwoningen op War-

moltseiland en de voorgevels van de waterwoningen op Weemhofseiland bedraagt circa 15 m.

Het uitzicht op de Peizermaden is vanwege de ligging van de woning van reclamant zeer beperkt. De voorgenomen wijzigingen in voorliggend bestemmingsplan hebben geen negatieve invloed op dit uitzicht.

Daarnaast is volgens ons niet voldoende gekeken naar mogelijke invulling van bebouwing op Garmpoleiland binnen de huidige afmetingen. Wij verzoeken u uitgaande van het huidige bestemmingsplan naar een passende invulling van bebouwing op Garmpoleiland te zoeken (minder woningen en dus meer tuinoppervlak) en het water niet te versmallen.

De gemeente heeft in het verleden pogingen gedaan om dit eiland (voorheen de strip van de Waterwijk) conform het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te realiseren. Helaas heeft dit niet tot een technisch en economisch uitvoerbaar plan voor dit eiland geleid. Het eiland ligt daarom al enkele jaren braak.

Het oorspronkelijk concept is ruim voor de crisis in de markt gezet. Dit concept (dat eveneens voorzag in de realisatie van een zogenaamde stripbebouwing in de Tuinwijk, Rietwijk en Waterwijk van Ter Borch) bleek op dat moment al niet succesvol. Meerdere ontwikkelaars hebben aangegeven dat de beperkte fysieke breedte van het eiland een te grote belemmering vormt voor een succesvolle ontwikkeling. Er bleken overmatige kostbare bouwtechnische ingrepen noodzakelijk om het gebouw op het smalle eiland te kunnen plaatsen onder meer voor ondergrondsparkeren. Daarnaast werd de beperkte privé- en openbare ruimte als belemmering gezien. Bovenal bleef de marktvraag voor het concept uit. Er waren geen kopers. De technische en economische haalbaarheid was daarmee niet aanwezig.

De gemeente krijgt geen signalen dat ontwikkelaars en de markt er op dit moment anders in staan dan hierboven vermeldt. De haalbaarheid van het oorspronkelijk concept wordt, ook nu de crisis een einde lijkt te komen, op nihil geschat. Dit komt overeen met het beeld dat voor de

aanvang van de crisis voor het zogenaamde strip-concept aanwezig was. Dit wordt mede onderbouwd doordat de overige projecten binnen Ter Borch, in tegenstelling tot de meeste ontwikkelingen elders in de regio, weinig tot geen last hebben gehad van de crisis. Gedurende de crisis bleef de belangstelling voor Ter Borch bestaan en gingen de verkopen door. Er kan derhalve niet gesteld worden dat nu de crisis zich lijkt te herstellen de oorspronkelijke ontwikkeling wel kansrijk zal zijn.

De noodzakelijke aanpassing naar een meer grondgebonden woningbouwprogramma (met vrijstaande en half-vrijstaande woningen) vraagt om een verbreding van het eiland. Binnen de oorspronkelijke breedte van het eiland is geen verantwoord grondgebonden programma te ontwerpen dat aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de waterwijk van Ter Borch en bij de marktvraag. Voor elk willekeurig realistisch plan is een verbreding van het eiland noodzakelijk.

Door reclamant en andere omwonenden wordt voorgesteld om binnen de begrenzing van het oorspronkelijke eiland een verkaveling te maken, bijvoorbeeld met vrijstaande woningen. Vrijstaande woningen kennen aan de voorzijde en aan de zijkanten ook gebruiksgrond en ruimte en kunnen om die reden in sommige gevallen met een minder diepe kavel volstaan. Op het Garmpoleiland met meest twee-onder-één-kap woningen is dit niet het geval. Een plan met vrijstaande woningen leidt tot een onverantwoord laag aantal woningen en is daarmee niet haalbaar. De gemeente ziet geen ander verantwoord en haalbaar plan zonder een eilandverbreding. Het bouwen van minder woningen (dan het reeds verminderde aantal van 36 naar 20) is niet alleen niet-passend bij het stedenbouwkundige karakter van de Waterwijk maar tast ook de financiële

haalbaarheid van de benodigde bestemmingplanwijziging aan. Een andere opzet waarbij bijvoorbeeld de woningen in de breedte op het eiland worden opgesteld is afwijkend ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur zoals die binnen de waterwijk van Ter Borch aanwezig is en is om die reden niet wenselijk. Los van het woningontwerp wat op detail in verscheidenheid kan worden gerealiseerd, blijft een verbreding van het eiland voor grondgebonden woningen in alle gevallen benodigd.

De gemeente is begin 2014 met de ontwikkelde partij Extenzo uit Groningen in gesprek geraakt. Deze partij is met het initiatief voor een nieuwe invulling van het Garmpoleiland gekomen.

De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

A4 Wij zijn eigenaar van een perceel op Warmoltseiland te Eelderwolde. Wij hebben rechtstreeks uitzicht op het Garmpoleiland en zijn mitsdien belanghebbende bij de voorgenomen wijziging van de uitwerking van het bestemmingsplan.

Zoals al in eerdere instantie aangegeven, hebben wij een kavel van de gemeente Tynaarlo afgenomen voor een pittige prijs. Doorslaggevend is daarbij geweest het feit dat er een redelijk brede strook openbaar water grenst aan het perceel. Dit openbaar gebied is dé kernkwaliteit van de waterwijk. U geeft dit zelf ook aan in de planbeschrijving. Daarop is dan ook de voorgevel van onze woning ontworpen: een volledig glazen gevel aan de waterkant. Ook ligt er een terras over de volle breedte van ons perceel aan het water.

Wij wijzen u erop dat wij de woning pas twee jaar bewonen. Om nu al met een inperking van ons woongenot te komen ten faveure van een

De gemeente acht het voorstelbaar dat de beleving van de privacy en het woongenot door reclamant zal veranderen door het vergroten van Garmpoleiland. Echter er is geen sprake van een ernstige aantasting van de leef- en woonomgeving. De afstand tussen de woningen op Garmpoleiland en de voorgevel van reclamant bedraagt onveranderd circa 40 m. De afstand tussen tuin en de voorgevel van reclamant wordt weliswaar verkleind tot circa 28 m, maar ook deze afstand is op grond van jurisprudentie aan te merken als voldoende voor een goed woon- en leefklimaat (zie onder andere uitspraak 201209477/1/A2). In vergelijking: de afstand tussen tuinen van de laanwoningen op Warmoltseiland en de voorgevels van de waterwoningen op Weemhofseiland bedraagt circa 15 m. Daarbij zullen de toekomstige bewoners niet continu en jaarrond van de tuin gebruik maken. Eerder genoemde afstand van circa 40 m is veel bepalender voor het gevoel van privacy.



projectontwikkelaar valt ons zeer rauw op het dak.

Het versmallen van het water en het realiseren van tuinen op het Garmpoleiland heeft tot gevolg dat wij tegen veel rommeliger erven zullen aankijken. Er zullen schuttingen, speeltoestellen, hagen en bijgebouwen ontstaan. Dat was niet het geval in het oorspronkelijke plan. De terrassen van het Garmpoleiland zullen veel dichter naar ons perceel naderen. Dat schendt onze privacy. Geluid draagt ver over het water. Wij zullen de gesprekken aan de overkant kunnen volgen en andersom. De doelgroep zal anders zijn dan in de vigerende situatie. Er zullen meer gezinnen met kinderen komen. Dat opgeteld bij het feit dat de tuinen veel dichter naar ons toe komen, geeft veel extra geluidsoverlast. Ook wordt de inkijk vergemakkelijkt in onze noordgevel die, zoals gezegd volledig in glas is uitgevoerd.

Indien u besluit het wijzigingsplan op deze wijze door te zetten zullen wij met een (plan)schadeclaim komen. Bovendien heeft het toch geen betoog dat hiermee de algemene beginselen van behoorlijk bestuur ernstig worden geschonden.

Op 6 oktober 2014 hebt u, na meerdere malen aandringen door de omwonenden, een inloopavond georganiseerd waarop een gesprek tussen omwonenden en gemeente heeft plaatsgevonden. U hebt bij monde van uw wethouder Engels bij die gelegenheid al aangegeven dat er reeds te veel toezeggingen zijn gedaan en "dat de trein niet meer te stoppen is". Vooral de kooprijks bleek een belangrijk "ruimtelijk" argument.

Om rommelige erven te voorkomen worden er projectmatig vlonders aangelegd en bergingen gebouwd.

Reclamant heeft in de wetenschap dat tegenover hem woningbouw zou plaatsvinden gekozen voor een zeer open gevel. Een kleinere, maar in de ogen van de gemeente nog steeds ruime afstand, doet daar niet aan af.

Voor het bepalen van planschade wordt een planologische vergelijking tussen het vorige en het nieuwe bestemmingsplan uitgevoerd. De vermindering van de onderlinge afstand door de aanleg van de tuin wordt naar mening van de gemeente gecompenseerd door een fors lager aantal woningen, een lagere bouwhoogte en doorkijk tussen de woningen. De gemeente verwacht derhalve niet dat sprake zal zijn van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt.

Op 7 juli 2014 heeft de gemeente alle omwonenden van het Garmpoleiland per brief geïnformeerd over de ontwikkeling van dit eiland. Ook de optionemers van kavels rond dit eiland zijn per brief geïnformeerd. De gemeente heeft betrokkenen uitgenodigd om een eerste reactie te geven op de nieuwe invulling van dit eiland (toen nog strip genoemd). Deze opmerkingen en/of vragen konden per mail naar de gemeente worden gestuurd. In de brief stond vermeld dat de gemeente hierop tijdens een

inloopbijeenkomst zou reageren. Deze bijeenkomst vond plaats voordat het college van burgemeester en wethouders een besluit namen over het sluiten van een ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en Extenzo.

De gemeente dient het algemeen belang. Deze is gebaat bij de ontwikkeling van gronden voor woningbouw. Het is daarom van algemeen belang dat ook de realisatie van het Garmpoleiland wordt gestart. Het algemeen belang is afgewogen tegen de individuele belangen van reclamanten. Hierbij is het van belang dat de besluitvorming zorgvuldig is en dat belangen van derden niet onaanvaardbaar worden geschaad. De gemeente heeft, zolang er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een ruime mate van beleidsvrijheid bij het vaststellen van bestemmingen en weegt daarbij de belangen van omwonenden zo veel als verantwoord mogelijk mee.

Het eiland ligt al enkele jaren braak. Het noordelijk gelegen Scheperseland is reeds afgerond. Hoewel op de andere eilanden en aan de Woltsingel nog enkele kavels beschikbaar zijn, bevindt de realisatie van de Waterwijk zich in de afrondende fase. De openbare ruimte van de Waterwijk is inmiddels woonrijp gemaakt. Het is van algemeen belang dat ook de realisatie van het Garmpoleiland wordt gestart. De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

Dan volgen hier de zienswijzen.

In de eerste plaats geven wij hierbij aan dat wij geen bezwaren hebben tegen het feit dat er vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen worden gerealiseerd. Als wij nu richting het noorden kijken is er al sprake van een gesloten bebouwing: tussen de woningen is geen lucht meer zichtbaar. De woningen in uw plan worden op minimaal 1 meter uit de erfgrans gebouwd, dus dit zal zich ook tonen als gesloten bebouwing. Zo

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de afstand van de niet-aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens gewijzigd van 1 meter naar 3 meter. Dit is voor Waterwijk een de gebruikelijke maat. Deze afstand zorgt voor meer lucht ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

veel verandert er dus niet. Ook vinden wij het prima dat de bouwhoogte wordt ingeperkt naar 10 meter. In het vigerende plan geldt een bouwhoogte van 12 meter, maar het is zeer onwaarschijnlijk dat daar in de praktijk maximaal gebruik van wordt gemaakt, dus ook daar zien wij nauwelijks een wijziging.

U stelt in hoofdstuk 1.1 dat "de markt" het oorspronkelijke concept van 36 aaneengesloten woningen niet oppakte. Ten tijde van de economische crisis (die begon in 2008) pakte "de markt" geen enkel project op. Iedereen moet de crisis "uitzitten". Het feit dat "de markt" nu voorzichtig weer wat aantrekt betekent nog niet een legitimatie voor het opofferen van een stuk openbare ruimte.

Voorts geeft u aan dat "het eiland ten behoeve van de tuinen dient te worden verbreedt". Deze noodzaak is op geen enkele wijze onderbouwd. Op de eerder genoemde inloopavond die u hebt georganiseerd heeft de projectontwikkelaar aangegeven dat hij een marktverkenning heeft uitgevoerd. Daarbij is hij meteen al uitgegaan van een verbreding van het eiland waarbij diepe tuinen worden gerealiseerd. Hij heeft geen verkenning gedaan naar de mogelijkheid van woningen waarbij geen

Het oorspronkelijk concept is ruim voor de crisis in de markt gezet. Dit concept (dat eveneens voorzag in de realisatie van een zogenaamde stripbebouwing in de Tuinwijk, Rietwijk en Waterwijk van Ter Borch) bleek op dat moment al niet succesvol. De gemeente krijgt geen signalen dat ontwikkelaars en de markt er op dit moment anders in staan dan hierboven vermeldt. De haalbaarheid van het oorspronkelijk concept wordt, ook nu de crisis een einde lijkt te komen, op nihil geschat. Dit komt overeen met het beeld dat voor de aanvang van de crisis voor het zogenaamde strip-concept aanwezig was. Dit wordt mede onderbouwd doordat de overige projecten binnen Ter Borch, in tegenstelling tot de meeste ontwikkelingen elders in de regio, weinig tot geen last hebben gehad van de crisis. Gedurende de crisis bleef de belangstelling voor Ter Borch bestaan en gingen de verkopen door. Er kan derhalve niet gesteld worden dat nu de crisis zich lijkt te herstellen de oorspronkelijke ontwikkeling wel kansrijk zal zijn.

Meerdere ontwikkelaars hebben in het verleden aangegeven dat de beperkte fysieke breedte van het eiland een te grote belemmering vormt voor een succesvolle ontwikkeling. Er bleken overmatige kostbare bouwtechnische ingrepen noodzakelijk om het gebouw op het smalle eiland te kunnen plaatsen onder meer voor ondergrondsparkeren. Daarnaast werd de beperkte privé- en openbare ruimte als belemmering gezien. Bovenal bleef de marktvrage voor het concept uit. Er waren geen kopers. De

verbreding van het eiland wordt gerealiseerd. Wij zijn ervan overtuigd dat ook binnen de bestaande (bestemde) breedte van het eiland een fatsoenlijk project is uit te voeren met vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Wij bestrijden dan ook ten zeerste het standpunt dat de verbreding van het eiland noodzakelijk is.

Onder het kopje wijzigingen ten opzichte van het uitwerkingsplein Waterwijk komt in de tweede alinea in nauwelijks vijf regels tot dé motivering voor het hele plan. Dat is ver beneden de maat. Een goede ruimtelijke ordening laat zich niet ver(ant)woorden met kreten als 'onvoldoende belangstelling' en 'sluit beter aan bij de woningmarkt'.

technische en economische haalbaarheid was daarmee niet aanwezig.

De noodzakelijke aanpassing naar een meer grondgebonden woningbouwprogramma (met vrijstaande en half-vrijstaande woningen) vraagt om een verbreding van het eiland. Binnen de oorspronkelijke breedte van het eiland is geen verantwoord grondgebonden programma te ontwerpen dat aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de waterwijk van Ter Borch en bij de marktvraag. Voor elk willekeurig realistisch plan is een verbreding van het eiland noodzakelijk.

Door reclamant en andere omwonenden wordt voorgesteld om binnen de begrenzing van het oorspronkelijke eiland een verkaveling te maken, bijvoorbeeld met vrijstaande woningen. Vrijstaande woningen kennen aan de voorzijde en aan de zijkanten ook gebruiksgrond en ruimte en kunnen om die reden in sommige gevallen met een minder diepe kavel volstaan. Op het Garpoleiland met meest twee onder één kap woningen is dit niet het geval.

Met de huidige beoogde verbreding ontstaan tuinen met een diepte van circa 11 meter. De ontwikkelaar heeft oorspronkelijk circa 12 meter diepe tuinen gewenst vanuit zijn marktervaringen. Naar aanleiding van reacties voor omwonenden heeft de gemeente meegegeven dat 11 meter het maximum kan zijn. Om de verbreding van het eiland te beperken is er daarnaast voor gekozen de woningen op een minimale afstand van de weg aan de noordzijde in te passen. Een verdere inperking van de tuinen ten opzichte van de huidige 11 meter doet teveel afbreuk op het programma en de gekozen ruimtelijke inbedding van het concept.

De gemeente ziet geen ander verantwoord en haalbaar plan zonder een eilandverbreding. Het bouwen van minder woningen (dan het reeds verminderde aantal van 36 naar 20) is niet alleen niet-passend bij het stedenbouwkundige karakter van de Waterwijk maar tast ook de financiële

In de vierde alinea suggereert u dat de verbreding van het Garmpoleiland slechts 2 a 3 meter bedraagt (van 34 a 35 naar 37 meter). Hier gaat u toch wel erg doorzichtig te werk. Dit is overigens symptomatisch voor het hele plan. Dat is ver beneden de maat. Een goede ruimtelijke ordening laat zich niet ver(ant)woorden met kreten als 'onvoldoende belangstelling' en 'sluit beter aan bij de woningmarkt'.

Het vigerende bestemmingsplan Waterwijk geeft een breedte aan van 29 meter. Het openbare water wordt met 8 meter versmald van 36 naar 28 meter. Dat betekent een versmalling met bijna een kwart.

Tijdens de aanleg van de wijk hebt u alvast besloten het eiland wat breder te laten. U hebt het eiland niet afgemaakt op de breedte zoals dat bestemmingsplan technisch was vastgelegd. Daaruit valt nu achteraf te concluderen dat u al langer van plan bent geweest een strook van de openbare ruimte teniet te doen. Desondanks bent u doorgegaan met kavels verkopen die uitkijken op deze openbare strook, zonder aan te geven dat het er wel eens anders uit kon gaan zien.

haalbaarheid van de benodigde bestemmingplanwijziging aan. Een andere opzet waarbij bijvoorbeeld de woningen in de breedte op het eiland worden opgesteld is afwijkend ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur zoals die binnen de waterwijk van Ter Borch aanwezig is en is om die reden niet wenselijk. Los van het woningontwerp wat op detail in verscheidenheid kan worden gerealiseerd, blijft een verbreding van het eiland voor grondgebonden woningen in alle gevallen benodigd.

Het is juist dat het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk (2007) uitgaat van een eiland met een breedte van 29 m. Het eiland is echter breder aangelegd. In de huidige situatie heeft Garmpoleiland grotendeels een breedte van 34-35 m. Omdat de huidige situatie voor iedereen een herkenbare referentie is, is deze maatvoering genoemd.

Het eiland is inderdaad iets groter en niet geheel met een beschoeiing aangelegd. Bij de realisatie van de damwanden in de Waterwijk is gebleken dat deze moesten worden verankert. Deze ankers, die vanaf de damwand enkele meters schuin de grond in steken, kunnen belemmerend werken op het programma dat op het eiland moet worden gerealiseerd. Ideaal is om de posities van de ankers en de fundering op elkaar af te stemmen. Omdat er geen ontwerp was voor de gebouwen is gewacht met de realisatie van de damwand aan de zuidkant. Aan de noordkant was echter wel een noodzaak om de damwand meteen aan te leggen. Hier bevindt zich een watergang met een breedte van 14 meter. Om de doorvaart van deze watergang te garanderen is de damwand hier aangelegd. Aan de zuidkant, was met het bredere water minder noodzaak om de damwand meteen aan te leggen. Een zekere verzanding of (gedeeltelijke) instorting van de oever zou hier de doorvaart niet be-

In het hoofdstuk Beleid geeft u aan dat de stedenbouwkundige structuur intact blijft. De stedenbouwkundige structuur bestond er mede uit, dat alle deelwijken, te weten Rietwijk, Tuinwijk en Waterwijk, een verbindend element zouden bevatten, namelijk een "Strip", die in elke deelwijk op dezelfde wijze terugkomt. Dit elementair stedenbouwkundige uitgangspunt hebt u nu verlaten, niet vanwege stedenbouwkundige principes, maar puur uit economische overwegingen. Het aandeel openbaar gebied in de Waterwijk is al niet ruim, vergeleken met de overige deelwijken. Nu wordt nog een stuk openbaar gebied opgegeven op zuiver financiële gronden.

lemmeren. Daarnaast was het de bedoeling om het Garmpoleiland ook vanaf de noordzijde te ontsluiten. De ankers zouden in die situatie ook minder belemmerend werken.

Het plan Ter Borch is een woonwijk op de rand van Drenthe en de stad Groningen. Het karakter van deze woonwijk is te omschrijven als suburban met een sterk landschappelijk karakter (in de structuurvisie wonen 2013 omschreven als een excellent groenstedelijk woonmilieu).

Het plan is geïnspireerd op de oorspronkelijke polderverkaveling van de Eeldermeden. Deze kavelstructuur is getransformeerd op basis van landschappelijke kenmerken of kansen. Zo is het noordelijk gedeelte (de Rietwijk) getransformeerd naar eilanden in het riet, dit is mede ingegeven doordat hier een veenachtige ondergrond aanwezig is. Het midden-gedeelte (de Tuinwijk) kent een hoger gelegen keileem ondergrond. Dit gegeven is vertaald naar brede woonstraten met een vooroorlogse sfeer en allure. In het zuidelijke gedeelte is de waterwijk ontstaan met eilanden in het water. Hier is de kans aangegrepen voor het leggen van een waterverbinding naar het Paterswoldsemeer een belangrijke aanleiding voor geweest.

Binnen de beschreven woonomgevingen zijn drie ruimtelijke repetities geïntroduceerd (de zogenaamde stripbebouwing). Deze ruimtelijke repetities moeten bijdragen aan het versterken van de landschappelijke context, de sfeer verschild binnen de verschillende planomgevingen en de herkenbaarheid van het plan en haar plandelen. Door een aangesloten bebouwing toe te passen met een hoge architectonische samenhang komt veel nadruk landschappelijke omgeving te liggen, ook deze doelstellingen kwamen hiermee goed tot uiting. Op basis van marktwerking ontstond de behoefte aan herijking van het planconcept. In een herijking van dit ruimtelijke concept is vastgehouden aan de uitgangspunten,

In de laatste alinea van hoofdstuk 3 geeft u aan dat een toetsing aan gemeentelijk beleid reeds bij het uitwerkingsplan heeft plaatsgevonden. Het wil ons voorkomen dat in geval van een wijziging van het bestemmingsplan getoetst dient te worden aan het meest recente gemeentelijke beleid. U geeft in paragraaf 4.1.2 aan dat het plangebied niet grenst aan een EHS-gebied. Het daarbij afgedrukt kaartje getuigt nu juist van het tegendeel. U geeft in paragraaf 5.2 aan dat aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan voor zover deze zijn opgenomen in de bijlage van de regels. Aan deze bijlage wordt niet gerefereerd in de regels van artikel 4.5.1. Naast dat als gegeven, wordt hierbij voorts opgemerkt dat de lijst met daarin de toegestane activiteiten geen onderdeel uitmaakt van de stukken. Indien dat foutje wordt hersteld, is er in dat opzicht sowieso sprake van een gewijzigde vaststelling van het plan, met alle rechtsgevolgen van dien.

Zoals u bekend, is er nogal wat maatschappelijke onrust ontstaan bij de inwoners die wonen of gaan wonen tegenover het plangebied. Wij zijn van mening dat ons woongenot met dit plan wezenlijk wordt aangetast. U dient als bevoegd gezag een afweging te maken tussen het belang van de initiatiefnemer en dat van uw ingezetenen. Hierbij gaat het om de maatschappelijke aanvaardbaarheid, het maatschappelijk belang, en dat is wezenlijk van een verdergaande strekking dan de economische uit-

(sfeer, architectonische samenhang en herkenbaarheid). Alleen het aangesloten karakter van de bebouwing is komen te vervallen. De introductie van achtertuinen en daarmee het creëren van een “zachte overgang” tussen het water en de bebouwing wordt vanuit een stedenbouwkundige optiek als een verbetering gezien ten opzichte van het bestaande.

De woonwijk Ter Borch grenst inderdaad aan de Ecologische Hoofdstructuur. De toelichting is op dit punt aangepast.

De opmerking van reclamant is juist. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast en gewijzigd vastgesteld.

De gemeente dient het algemeen belang. Deze is gebaat bij de ontwikkeling van gronden voor woningbouw. Het is daarom van algemeen belang dat ook de realisatie van het Garmpoleiland wordt gestart. Het algemeen belang is afgewogen tegen de individuele belangen van reclamanten. Hierbij is het van belang dat de besluitvorming zorgvuldig is en dat belangen van derden niet onaanvaardbaar worden geschaad. De gemeente heeft, zolang er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een ruime mate van beleidsvrijheid bij het vaststellen van bestemmin-

voerbaarheid die u als maatstaf hanteert.

Het project roept veel maatschappelijk weerstand op. U rept hier met geen woord over. Daarmee is uw ontwerpbesluit tevens niet voorzien van een deugdelijke motivering.

In de regels staat u toe dat er bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd met een kap. Wij zijn van mening dat dit niet passend is bij de plat afgedekte hoofdgebouwen. Wij zouden een regeling zoals deze voor het Warmoltseiland en verder geldt meer passend vinden.

Aangezien u in het voortraject er duidelijk blijk van hebt gegeven niet tot redelijk overleg bereid te zijn, verzoeken wij u dringend het uitwerkingsplan zodanig aan te passen, in die zin dat de verbreding van het Garmpoleiland vervalt en blijft op de bestemmingsplantechnisch vastgelegde oorspronkelijk breedte van 29 meter. Onverminderd het voorgaande, verzoeken wij u de bestemming als zodanig van het openbare water zo spoedig mogelijk te verwezenlijken. Dit betekent dat het water tussen het Garmpoleiland en het Warmoltseiland alsnog op een breedte gebracht dient te worden van 36 meter, zoals het in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd.

A5 Tot mij heeft zich gewend cliënt met betrekking tot het volgende. Op de website van uw Gemeente heeft cliënt een publicatie aangetroffen van de tervisielegging van uw ontwerpbestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Garmpoleiland Waterwijk" en namens cliënt geef

gen en weegt daarbij de belangen van omwonenden zo veel als verantwoord mogelijk mee. De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

De tervisie legging van het ontwerpbesluit was het moment dat belanghebbenden formeel konden reageren. Dit onderdeel van de procedure gaat over de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De regeling voor bijbehorende bouwwerken komt vrijwel overeen met de regeling zoals deze voor het Warmoltseiland geldt. Op het Warmoltseiland is, in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, eveneens een kap op bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) mogelijk.

De gemeente acht het voorstelbaar dat de beleving van de privacy en het woongenot door reclamant zal veranderen door de wijziging op Garmpoleiland. De gemeente voorziet echter geen ernstige aantasting van de privacy en de woon- en leefomgeving. De afstand tussen de wo-



ik u onderstaand zijn zienswijze met betrekking tot dit plan.

Cliënt is woonachtig aan de Noordzijde van het Warmoltseiland en heeft derhalve rechtstreeks zicht op het Garmpoleiland.

Zijn bezwaar tegen het ontwerp van dit plan is gelegen in het feit, dat, volgens de toelichting op dit plan, het eiland aan de zuidzijde is vergroot ten koste van het water. Volgens deze toelichting krijgt het water aan de zuidzijde een breedte van circa 28 meter, welke afstand te klein is om een behoorlijk leefklimaat ter plaatse te garanderen. De omvang van het bouwvlak op het Garmpoleiland blijft weliswaar met een breedte van 29 meter ongewijzigd ten opzichte van het bouwvlak uit het bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk", maar door de versmalling van de waterpartij tussen beide eilanden zal de woonkwaliteit ter plaatse ernstig verslechteren. Hieraan kan niet afdoen, dat op het Garmpoleiland maximaal 20 vrijstaande en half vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. Hierbij dient ook in overweging te worden genomen dat niet alleen de watersporters van het Garmpoleiland en de noordzijde van het Warmoltseiland dit water (gaan) gebruiken, maar ook die van de Groningerweg en de Woltsingel. Aldus is dit water de drukst bevaren route in de wijk!!

Het is dus van het grootste belang dat het water ter plaatse niet wordt versmald! Cliënt verzoekt u dringend met bovenstaande zienswijze rekening te houden bij het vaststellen van uw ontwerpbestemmingsplan en is graag bereid die zienswijze zo nodig mondeling nog toe te lichten.

ningen op Garmpoleiland en de woningen op Warmholtseiland bedraagt onveranderd minimaal 36 meter. Dit is de afstand tussen het bouwvlak op het Garmpoleiland en het bouwvlak op het Warmoltseiland. Daarbij moet worden opgemerkt dat de woningen op het Warmoltseiland ten hoogste twee meter vanaf de waterkant binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. In de praktijk staan de meeste woningen op circa 2 meter van de waterkant en daardoor is de onderlinge afstand tussen de woningen in de meeste situaties circa 38 meter. De afstand tussen tuin op Garmpoleiland en de waterkant van het perceel van reclamant wordt weliswaar verkleind tot 28 m, maar ook deze afstand is aan te merken als voldoende voor een goed woon- en leefklimaat (hierover bestaat zelfs jurisprudentie: zie onder andere uitspraak 201209477/1/A2).

In vergelijking: de afstand tussen tuinen van de laanwoningen op Warmoltseiland en de voorgevels van de waterwoningen op Weemhofseiland bedraagt circa 15 m. Daarbij zullen de toekomstige bewoners niet continu en jaarrond van de tuin gebruik maken. Eerder genoemde afstand van minimaal 36 meter is veel bepalender voor het gevoel van privacy.

De Waterwijk wordt van het openbare vaarwater gescheiden door de sluis die ter hoogte van de Groningerweg in de vaarverbinding met het Paterswoldsemeer ligt. Er is een sleutelpas voor de sluis beschikbaar voor alle kavels in de Waterwijk en alle kavels langs de Groningerweg die aan het water grenzen. Maximaal 51 kavels aan de Woltsingel en de Groningerweg hebben recht op een sleutelpas.

Het Garmpoleiland bevat maximaal 20 kavels en aan de noordzijde van het Warmoltseiland bevinden zich 19 kavels. Het maximaal aantal sleutelpassen langs deze watergang is daarmee maximaal 39. De breedte van de betreffende watergang wordt 28 meter. Ook indien er aan beide zij-

den boten worden aangelegd, dan is deze breedte voldoende voor een onbelemmerde doorvaart.

De Waterwijk is niet toegankelijk voor overige recreanten. Ieder houder van een sleutelpas voor de sluis is gebonden aan de “gebruiksregeling vaarwegen en sluis Ter Borch waterwijk“. Hierin is bepaald dat in de vaarwegen de maximaal toegestane snelheid 4 km/uur is.

A6 Hierbij dien ik namens cliënten een zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Garpoleiland Waterwijk", verder te noemen: 'het ontwerp'. Het ontwerp heeft vanaf 5 december 2014 ter inzage gelegen bij de afdeling Publiekzaken Kornoeljeplein 1 te Vries. De bekendmaking zend ik u als bijlage 1.

#### **Inleiding**

Cliënten wonen sinds 2012 aan op het Warmoltseiland, recht tegenover het Garpoleiland, verder te noemen: 'het eiland', waarop het ontwerp betrekking heeft. Het ontwerp gaat uit van een realisatie van maximaal 20 vrijstaande en halfvrijstaande grondgebonden woningen met tuin. Ten behoeve van de realisatie van de tuinen achter deze woningen wordt in het ontwerp uitgegaan van een verbreding van het eiland waarmee cliënten zich niet kunnen verenigen.

Een verbreding van het eiland betekent een versmalling van het water. Door deze versmalling komen de te bouwen woningen op een zeer korte afstand van de woning van cliënten te staan, hetgeen vergaande inbreuk maakt op de privacy van cliënten, alsmede een vermindering van het woongenot met zich brengt.

De gemeente acht het voorstelbaar dat de beleving van de privacy en het woongenot door reclamant zal veranderen door de wijziging op Garpoleiland. De gemeente voorziet echter geen ernstige aantasting van de privacy en de woon- en leefomgeving. De afstand tussen de woningen op Garpoleiland en de woningen op Warmholtseiland bedraagt onveranderd minimaal 36 meter. Dit is de afstand tussen het bouwvlak op het Garpoleiland en het bouwvlak op het Warmoltseiland. Daarbij moet worden opgemerkt dat de woningen op het Warmoltseiland ten hoogste twee meter vanaf de waterkant binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. In de praktijk staan de meeste woningen op circa 2 meter van de waterkant en daardoor is de onderlinge afstand tussen de woningen in de meeste situaties circa 38 meter. De afstand tussen tuin op Garpoleiland en de waterkant van het perceel van reclamant wordt weliswaar verkleind tot 28 m, maar ook deze afstand is aan te merken als voldoende voor een goed woon- en leefklimaat (hierover bestaat

In de Toelichting op het ontwerp staat aangegeven dat het eiland 'iets vergroot is ten koste van het water'. Deze voorstelling van zaken is bagatelliserend en bovendien onjuist. Het ontwerp gaat uit van de huidige breedte en geeft hiermee een onjuiste voorstelling van zaken weer. Het water aan de zuidzijde wordt volgens het ontwerp namelijk versmald tot een breedte van 28 meter, daar waar nu de breedte 36 meter bedraagt. Dit gaat om een versmalling van 8 meter, hetgeen betekent dat de bebouwing op het eiland 5 meter dichterbij de woning van cliënten komt, uitgaande van een 3 meter brede bebouwingsvrije strook. Daarenboven wordt in de Toelichting op het ontwerp op pagina 13 een verkeerde voorstelling van de situatie opgenomen omdat op deze tekening de voorstelling is opgenomen van de huidige situatie voor wat betreft de breedte van het eiland terwijl in de Toelichting wordt aangegeven dat het zou gaan om een nieuwe situatie.

Cliënten hebben al eerder zorgen geuit richting de gemeente betreffende het feit dat de toekomstige bebouwing dichterbij de woning van cliënten zou worden gerealiseerd dan aanvankelijk de bedoeling was. De heer B. Dijkstra, beleidsmedewerker planontwikkeling, heeft cliënten gerust gesteld en aangegeven dat, hoewel het eiland breder zou worden, de woningen niet dichterbij het Warmoltseiland zullen worden gebouwd dan op grond van het oorspronkelijke plan de bedoeling was.

zelfs jurisprudentie: zie onder andere uitspraak 201209477/1/A2).

In vergelijking: de afstand tussen tuinen van de laanwoningen op Warmoltseiland en de voorgevels van de waterwoningen op Weemhofseiland bedraagt circa 15 m. Daarbij zullen de toekomstige bewoners niet continu en jaarrond van de tuin gebruik maken. Eerder genoemde afstand van minimaal 36 meter is veel bepalender voor het gevoel van privacy.

Het is juist dat het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk (2007) uitgaat van een eiland met een breedte van 29 m. Het eiland is echter breder aangelegd. In de huidige situatie heeft Garmpoleiland grotendeels een breedte van 34-35 m. Omdat de huidige situatie voor iedereen een herkenbare referentie is, is deze maatvoering genoemd.

In de regels van het uitwerkingsplan is opgenomen dat de woningen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Dit geldt ook voor de bijbehorende bouwwerken met meer dan één wand en de bijbehorende bouwwerken met maximaal een wand. De omvang van het bouwvlak is ongewijzigd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk". Dit komt overeen de uitleg van de genoemde ambtenaar.

Als bijlage 2 is het e-mailbericht d.d. 15 juli 2014 van de heer Dijkstra aan cliënten opgenomen waarin de toezegging als zodanig is verwoord. Hier komt nog bij dat cliënten hun kavel juist hebben gekocht omdat deze lag aan een breed stuk water met een breed uitzicht richting het hoofdvaarwater en de Onlanden. In het geval de breedte van het water wordt beperkt, betekent dit eveneens een beperking van de belangrijkste kwaliteit van het perceel van cliënten. Bovendien hebben cliënten hun woning voorzien van grote ramen aan de waterkant aangezien zij, er terecht, vanuit zijn gegaan dat in het geval er bewoning zal worden gerealiseerd, dit op een aanzienlijke afstand van hun woning zal geschieden. Cliënten stellen zich op het standpunt dat in de besluitvorming onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen en dat zij door het ontwerp onredelijk zwaar in hun belangen worden geraakt.

#### De noodzakelijkheid

Voor cliënten is een verbreding van het eiland/versmalling van het water onbespreekbaar, mede omdat de noodzaak hiervan in het ontwerp niet is onderbouwd. Cliënten stellen zich op het standpunt dat de stelling in de Toelichting: 'voor de tuinen dient het eiland te worden verbreed' geen hout snijdt doordat deze niet nader is toegelicht, dan wel is onderbouwd. Cliënten stellen zich op het standpunt dat voor de realisatie van de woningen op het eiland diverse alternatieven voor handen zijn waarbij niet wordt uitgegaan van een verbreding van het eiland. Zo zou in het geval, dat er minder woningen worden gerealiseerd, een verbreding van het eiland niet noodzakelijk zijn. Bovendien zou een realisatie van minder diepe tuinen nog steeds voldoende buitenruimte bieden aan de nieuwe bewoners. Uit de Toelichting blijkt niet waarom het eiland op dit moment onvoldoende ruimte biedt voor

De gemeente dient het algemeen belang. Deze is gebaat bij de ontwikkeling van gronden voor woningbouw. Het is daarom van algemeen belang dat ook de realisatie van het Garmpoleiland wordt gestart. Het algemeen belang is afgewogen tegen de individuele belangen van reclamanten. Hierbij is het van belang dat de besluitvorming zorgvuldig is en dat belangen van derden niet onaanvaardbaar worden geschaad. De gemeente heeft, zolang er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een ruime mate van beleidsvrijheid bij het vaststellen van bestemmingen en weegt daarbij de belangen van omwonenden zo veel als verantwoord mogelijk mee.

De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

De gemeente heeft in het verleden pogingen gedaan om dit eiland (voorheen de strip van de Waterwijk) conform het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te realiseren. Helaas heeft dit niet tot een technisch en economisch uitvoerbaar plan voor dit eiland geleid. Het eiland ligt daarom al enkele jaren braak.

Het oorspronkelijk concept is ruim voor de crisis in de markt gezet. Dit concept (dat eveneens voorzag in de realisatie van een zogenaamde stripbebouwing in de Tuinwijk, Rietwijk en Waterwijk van Ter Borch) bleek op dat moment al niet succesvol. Meerdere ontwikkelaars hebben aangegeven dat de beperkte fysieke breedte van het eiland een te grote belemmering vormt voor een succesvolle ontwikkeling. Er bleken overmatige kostbare bouwtechnische ingrepen noodzakelijk om het gebouw op het smalle eiland te kunnen plaatsen onder meer voor ondergronds-

de aanleg van de tuinen.

In het ontwerp wordt gesteld dat het voorliggende plan beter aansluit op de woningmarkt, in vergelijking met het vorige plan. Deze stelling is eveneens niet onderbouwd en berust op een onvolledige marktverkenning. Door de projectontwikkelaar is slechts een zeer summiere marktverkenning uitgevoerd waarbij reeds is uitgegaan van een verbreding van het eiland. Een alternatief waarbij verbreding van het eiland achterwege blijft is derhalve in het geheel niet onderzocht.

De uitgevoerde marktverkenning hield in dat de projectontwikkelaar zijn plannen heeft neergelegd bij twee makelaars waarna een summiere inventarisatie is gemaakt van de reacties van de gegadigden. Het is daarom zeer goed mogelijk dat een plan, waarbij geen uitbreiding van het eiland plaatsvindt, eveneens zou kunnen aansluiten op de woningmarkt. Wellicht zou deze aansluiting nog beter kunnen zijn dan thans het geval is. Bovendien blijkt de noodzaak van het vaststellen van het ontwerp eveneens niet uit de Toelichting.

Hieruit blijkt niet waarom de realisatie van de woningen op het eiland niet passend zouden kunnen worden gemaakt binnen het bestaande bestemmingsplan. Dit klemt des te meer nu voor het eiland andere Regels worden gesteld dat die thans gelden voor de overige bewoners van de wijk, zonder dat deze afwijking berust op een deugdelijke motivering. De Toelichting op het ontwerp voor wat betreft de noodzakelijkheid van de wijzigingen met name voor wat betreft de noodzaak voor de verbreding van het eiland is hiermee onvoldoende onderbouwd en onvoldoende gemotiveerd en voldoet daarmee niet aan de daaraan te stellen eisen op grond van artikel 3.1.6. Bro en artikel 3:46 Awb. De mate van verandering die in dit geval aanzienlijk is en de standpunten van de overige bewoners van de wijk hadden een aanleiding moeten zijn tot een vergaande uitleg of zelfs verdediging van de materiële

parkeren. Daarnaast werd de beperkte privé- en openbare ruimte als belemmering gezien. Bovenal bleef de marktvrage voor het concept uit. Er waren geen kopers. De technische en economische haalbaarheid was daarmee niet aanwezig.

De gemeente krijgt geen signalen dat ontwikkelaars en de markt er op dit moment anders in staan dan hierboven vermeldt. De haalbaarheid van het oorspronkelijk concept wordt, ook nu de crisis een einde lijkt te komen, op nihil geschat. Dit komt overeen met het beeld dat voor de aanvang van de crisis voor het zogenaamde strip-concept aanwezig was. Dit wordt mede onderbouwd doordat de overige projecten binnen Ter Borch, in tegenstelling tot de meeste ontwikkelingen elders in de regio, weinig tot geen last hebben gehad van de crisis. Gedurende de crisis bleef de belangstelling voor Ter Borch bestaan en gingen de verkopen door. Er kan derhalve niet gesteld worden dat nu de crisis zich lijkt te herstellen de oorspronkelijke ontwikkeling wel kansrijk zal zijn.

De noodzakelijke aanpassing naar een meer grondgebonden woningbouwprogramma (met vrijstaande en half-vrijstaande woningen) vraagt om een verbreding van het eiland. Binnen de oorspronkelijke breedte van het eiland is geen verantwoord grondgebonden programma te ontwerpen dat aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de waterwijk van Ter Borch en bij de marktvrage.

Voor elk willekeurig realistisch plan is een verbreding van het eiland noodzakelijk.

Door reclamant en andere omwonenden wordt voorgesteld om binnen de begrenzing van het oorspronkelijke eiland een verkaveling te maken, bijvoorbeeld met vrijstaande woningen. Vrijstaande woningen kennen aan de voorzijde en aan de zijkanten ook gebruiksgrond en ruimte en kunnen om die reden in sommige gevallen met een minder diepe kavel volstaan. Op het Garmpoleiland met meest twee-onder-één-kap wonin-

inhoud van het ontwerp.

gen is dit niet het geval. Een plan met vrijstaande woningen leidt tot een onverantwoord laag aantal woningen en is daarmee niet haalbaar.

De gemeente ziet geen ander verantwoord en haalbaar plan zonder een eilandverbreding. Het bouwen van minder woningen (dan het reeds verminderde aantal van 36 naar 20) is niet alleen niet-passend bij het stedenbouwkundige karakter van de Waterwijk maar tast ook de financiële haalbaarheid van de benodigde bestemmingplanwijziging aan. Een andere opzet waarbij bijvoorbeeld de woningen in de breedte op het eiland worden opgesteld is afwijkend ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur zoals die binnen de waterwijk van Ter Borch aanwezig is en is om die reden niet wenselijk. Los van het woningontwerp wat op detail in verscheidenheid kan worden gerealiseerd, blijft een verbreding van het eiland voor grondgebonden woningen in alle gevallen benodigd.

De gemeente is begin 2014 met de ontwikkelde partij Extenzo uit Groningen in gesprek geraakt. Deze partij is met het initiatief voor een nieuwe invulling van het Garmpoleiland gekomen.

De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

Extenzo heeft gezamenlijk met meerdere (NVM) nieuwbouw makelaars het plan voorlopig in de markt gesondeerd en een (positieve) marktverkenning en verkoopprognose op kunnen maken. De gemeente heeft los van vorenstaande met haar interne en externe deskundigen het plan op haalbaarheid en verkoopbaarheid beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het hier een marktconform haalbaar plan betreft.

### De inspraak

Cliënten stellen zich voorts op het standpunt dat bij het vaststellen van het ontwerp niet met een daartoe in acht te nemen zorgvuldigheid te werk is gegaan. Het enig moment waarop de bewoners enigszins bij de procedure betrokken zijn geweest, was een informatiebijeenkomst op 6 oktober 2014, georganiseerd kort voordat het ontwerp was vastgesteld en de besluitvorming formeel plaats heeft gevonden. Hierdoor hebben cliënten en de overige bewoners onvoldoende de kans gekregen om zich in de plannen te verdiepen, hun zorgen en bezwaren te uiten en eventueel mee te denken over mogelijke alternatieven. Achteraf is cliënten gebleken dat er op 11 juli 2014 een bericht betreffende de plannen geplaatst was op [www.infoterborgh.nl](http://www.infoterborgh.nl). Dit hebben cliënten destijds echter niet opgemerkt. Bovendien hebben diverse bewoners, waaronder cliënten, meerdere malen verzocht om een separaat persoonlijk overleg met de gemeente. Dit is telkens door de gemeente afgehouden.

Hoewel een informele inspraakprocedure door de wet niet is voorgeschreven was het in dit geval verstandig geweest om de overige bewoners van de wijk en andere belanghebbenden bij de otstandkoming van het ontwerp te betrekken. Dit juist omdat de gevolgen van de verbreding van het eiland zeer groot zullen zijn voor de omwonenden en juist omdat tegen deze verbreding veel weerstand in de wijk is ontstaan. Bovendien biedt de Inspraakverordening van de gemeente Tynaarlo hiervoor de mogelijkheid.

In tegenstelling tot wat reclamant beweert is er in de tweede helft van 2014 contact geweest met de omwonenden. De gemeente heeft de omwonenden van het Garmpoleiland als volgt geïnformeerd over de nieuwe plannen voor dit eiland.

- Op 7 juli 2014 heeft de gemeente alle omwonenden van het Garmpoleiland per brief geïnformeerd over de ontwikkeling van dit eiland. Ook de optionemers van kavels rondom dit eiland zijn per brief geïnformeerd. De gemeente heeft betrokkenen uitgenodigd om een eerste reactie te geven op de nieuwe invulling van Garmpoleiland (toen nog De Strip genoemd). Deze opmerkingen en/of vragen konden per mail naar de gemeente worden gestuurd. In de brief stond vermeld dat de gemeente hierop tijdens een inloopbijeenkomst zou reageren.

- De gemeente heeft alle omwonenden per brief uitgenodigd voor de inloop- en informatiebijeenkomst op maandag 6 oktober. Tijdens deze bijeenkomst is gedetailleerdere informatie verstrekt over de plannen voor De Strip. Belangstellenden konden in gesprek gaan met ambtenaren van de gemeente, de architect van de nieuwe woningen en/of een vertegenwoordiger van de projectontwikkelaar Extenzo uit Groningen. Ook de wethouder mevrouw M.A. Engels - van Dijk was tijdens de bijeenkomst aanwezig. Deze bijeenkomst vond plaats voordat het college van burgemeester en wethouders een besluit namen over het sluiten van een ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en Extenzo. Naar aanleiding van de informatieavond op 6 oktober 2014 heeft de gemeente nog enkele reacties ontvangen.

- Op 5 november heeft de gemeente alle omwonenden schriftelijk geïnformeerd over het besluit om een overeenkomst met de projectontwikkelaar Extenzo te sluiten en de plannen verder te ontwikkelen. In deze brief staat aangegeven dat alle ingekomen reacties bij de besluitvorming

zijn betrokken.

- Op 7 november heeft de gemeente de omwonenden een notitie gestuurd waarin de ontvangen reacties zijn samengevat en van een korte reactie zijn voorzien.

- Op 1 december heeft de gemeente heeft de omwonenden (en optienemers) per brief geïnformeerd over de start van de ruimtelijke procedure.

Het bericht op de website [www.terborch.info](http://www.terborch.info) was inhoudelijk gelijk aan de brief van 7 juli die de gemeente naar de omwonenden heeft gestuurd.

#### De watertoets

Ten behoeve van de realisatie van de verbreding van het eiland zal onderzoek dienen te worden uitgevoerd naar de gevolgen hiervan voor de omwonenden. Het water wordt regelmatig gebruikt door ander verkeer dan bestemmingsverkeer. De gevolgen van een versmalling van het water zullen aanzienlijk zijn, in ieder geval voor wat betreft de toename van hinder bij omwonenden. In ieder geval is het noodzakelijk dat er maatregelen worden genomen die ander verkeer dan het bestemmingsverkeer zullen beperken. Bovendien blijkt uit het ontwerp niet of er overleg is gevoerd met het waterschap Noorderzijlvest ten aanzien van de verbreding van het eiland. Voor de uitvoering van het plan zal medewerking van het waterschap noodzakelijk zijn. Voor cliënten is echter niet duidelijk of het waterschap überhaupt bereid is om haar medewerking aan het ontwerp te verlenen, dan wel wat haar standpunt is ten aanzien van de plannen.

Op grond van artikel 3.1.1 Bro dient bij het vaststellen van het ontwerp overleg plaats te vinden met de waterbeheerder. Het aspect

Het waterschap Noorderzijlvest heeft laten weten dat haar waterschapsbelangen niet worden geschaad door het plan. Zowel het waterschap als de provincie Drenthe zijn geïnformeerd over het plan. De reacties van beide overlegpartners zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan.



water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen. Uit de Toelichting blijkt evenwel niet of er overleg is gevoerd met de waterbeheerder, hetgeen tot de conclusie dient te leiden dat het ontwerp niet met de in acht te nemen zorgvuldigheid tot stand is gekomen.

Bovendien ontbreekt in de Toelichting op het ontwerp een watertoets zoals voorgeschreven door artikel 3.1.6 Bro. Daarin dient een verantwoording te worden afgelegd van het onderzoek naar en het - integrale - beleid betreffende de afstemming van het ruimtelijk beleid met het waterbeleid. Alle relevante facetten van het waterbeheer in relatie tot de ruimtelijke ordening dienen in beeld te worden gebracht, zoals in dit geval de versmalling van het water en de invloed daarvan op de waterkwaliteit.

#### De Regels

De Regels van het ontwerp wijken aanzienlijk af van de regels zoals deze thans gelden voor de overige bewoners van de wijk, terwijl op de andere eilanden eveneens vrijstaande en semivrijstaande woningen zijn gebouwd. Het ontwerp geeft ten aanzien hiervan geen uitleg, dan wel motivering.

De breedte van het bouwvlak wordt volgens het ontwerp vastgesteld op 29 meter. Dit is aanzienlijk meer dan de breedte die geldt voor wat betreft de overige percelen in de wijk. In het ontwerp wordt niet nader onderbouwd waarom op het eiland bredere bouwvlakken voor tuin-gebonden woningen zijn toegestaan dan elders in de wijk. In de wijk zijn de bouwvlakken voor laanwoningen, zijnde woningen die net als de woningen nu voorgesteld op het eiland midden op de kavel moeten staan, een stuk beperkter dan bij de waterwoningen.

In het ontwerp wordt bovendien de straat en de tuin meegenomen als

De regels voor Garmpoleiland zijn afgestemd op het bouwplan en wijken daarom op onderdelen af van de standaardregeling voor Ter Borch.

Er is voor gekozen om het bouwvlak van het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk (2007) exact over te nemen. De ontsluitingsweg wordt ook aangelegd binnen het bouwvlak, waardoor de effectieve benutting van het bouwvlak voor de woningen geringer is.

Dit is niet juist. De zuidelijke bouwgrens is ongewijzigd ten opzichte van

bouwvlak waarbij het bouwvlak opschuift richting de woning van cliënten. Hiermee zijn cliënten het niet eens aangezien dit betekent dat de woningen dichterbij de woning van cliënten worden gebouwd dan aanvankelijk de bedoeling was.

Bovendien maken cliënten zich ernstige zorgen ten aanzien van de hoeveelheid en dichtheid van de bebouwing op het moment dat het ontwerp, zoals dit nu voorligt, in werking treedt. De hoeveelheid en de dichtheid van de bebouwing heeft namelijk directe gevolgen voor de mate van privacy en het woongenot van cliënten.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen wordt in het ontwerp uitgegaan van een afstand van 1 meter tussen de niet-aangebouwde zijde van het hoofdgebouw en de zijdelingse grens van het bouwperceel terwijl elders in de wijk een afstand van tenminste 3 meter dient te worden aangehouden. In het ontwerp wordt niet aangegeven wat de reden is geweest van deze afwijking van de rest van de wijk. Het effect van het bouwen van het hoofdgebouw op 1 meter afstand van de kavelgrens is een vrijwel aaneengesloten geheel van woningen. Tijdens de informatieavond, georganiseerd voor de bewoners van de wijk, is juist aangegeven dat een groot voordeel van het plan is dat er geen sprake zal zijn van een muur aan woningen waar cliënten op uit kijken.

Ten aanzien van de bijgebouwen wordt niet gewaarborgd dat de daken hiervan dezelfde hellingshoek hebben als het dak van het hoofdgebouw. Hierdoor is het mogelijk dat er een situatie ontstaat waarin het dak van een bijgebouw een hellingshoek heeft terwijl het hoofdgebouw een plat dak heeft. Dit is een onwenselijke situatie. Op dit punt zal daarom eveneens een aansluiting dienen te worden gezocht bij de regels zoals deze gelden voor de overige bewoners van de wijk.

het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk (2007).

De hoeveelheid woningen en de dichtheid is juist een stuk lager dan de oorspronkelijk opzet zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Het oorspronkelijke plan voorzag in de realisatie van 36 aaneengesloten woningen. De nieuwe invulling bestaat uit maximaal 20 vrijstaande en half-vrijstaande grondgebonden woningen.

Reclamant stelt terecht dat in Waterwijk de gebruikelijke afstand tussen de niet-aangebouwde zijde van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens 3 meter bedraagt. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast en gewijzigd vastgesteld.

De planologische regeling is op dit punt gelijk aan de regeling zoals die geldt voor de overige eilanden. De gemeente ziet geen aanleiding om de regeling op dit punt aan te passen.

Cliënten stellen zich op het standpunt dat er voor wat betreft de Regels, waar mogelijk, aansluiting dient te worden gezocht bij de in de rest van de wijk geldende regels. Indien deze aansluiting niet mogelijk is, dan dient deze afwijking in het ontwerp goed te worden gemotiveerd zodat voor de overige bewoners duidelijk is waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Op deze manier zullen de belangen van de afzonderlijke bewoners het meest gewaarborgd blijven. Tevens zal er recht worden gedaan aan de belangen, voor wat betreft de privacy en het woongenot.

In de Toelichting op het ontwerp wordt aangegeven dat op de bebouwingsvrije strook wel een vlonder mag worden gerealiseerd, hetgeen betekent dat er geen groene overgang wordt bewerkstelligd. Bovendien is het voor cliënten onvoldoende duidelijk wat voor eisen, voor wat betreft de maat, hoogte en de te gebruiken materialen aan de vlonder zullen worden gesteld.

Aan de zuidzijde van het eiland zal volgens het ontwerp een houten damwand worden gerealiseerd. Wederom is het voor cliënten niet duidelijk waarom hier wordt afgeweken van hetgeen in de wijk reeds is gerealiseerd. Alle damwanden in de wijk zijn namelijk uitgevoerd in beton, hetgeen langer meegaat en minder onderhoud vergt dan hout.

#### De bebouwingsvrije strook

In de Toelichting op het ontwerp wordt aangegeven dat er een bebouwingsvrije strook wordt ingesteld zodat er sprake is van een groene overgang en een zekere mate van openheid. Zoals eerder is aangegeven kunnen cliënten zich hiermee niet verenigen. De afstand waarmee cliënten rekening hebben kunnen houden en de afstand die aan cliënten is toegezegd, dient te worden gewaarborgd, hetgeen betekent dat de bebouwingsvrije strook tenminste 8 meter lang vanaf de waterkant

De vlonder wordt in hout uitgevoerd en is onderdeel van de lage houten kade. Het exacte ontwerp en maatvoering zijn op dit moment nog niet bekend. De gemeente en de ontwikkelaar zijn hierover in gesprek.

De lage kade aan de zuidkant van het eiland wordt inderdaad in hout uitgevoerd. Dit is onderdeel van de architectuur van het totaal concept van het eiland.

Zoals ook hiervoor is aangegeven worden de woningen niet dichterbij de woning van appellant gebouwd. De ligging en de omvang van het bouwvlak is exact gelijk aan het huidige bestemmingsplan. Hiermee wordt de toezegging nagekomen. Een vergroting van de bebouwingsvrije strook is niet wenselijk. Dit gaat ten koste van de mogelijkheden van vergoedingsvrij bouwen.

dient te zijn. Alleen op deze manier zal recht worden gedaan aan de belangen van cliënten en van de overige bewoners van de noordzijde van het Warmoltseiland. Tevens stemt dit overeen met de toezegging van de betrokken ambtenaar die aangegeven heeft dat de woningen niet dichterbij het perceel en de woning van cliënten zullen worden gebouwd dan aanvankelijk de bedoeling was.

#### Schakering aan woningtypes

De in het ontwerp voorziene ontwikkeling van het eiland draagt niet bij aan de rijke schakering van de woningtypes, zoals in de Toelichting op het ontwerp wordt gesteld. De rijke schakering van de woningtypes wordt juist minder in het geval de voorgestelde woningtypes worden gerealiseerd.

Een ander soort woning, zoals bijvoorbeeld watervilla, zou veel meer bijdragen aan de verscheidenheid van woningtypes in de wijk, hetgeen ook de bedoeling is geweest toen cliënten aldaar zijn gaan wonen.

#### Parkeren

In het ontwerp wordt voorzien in een aantal openbare parkeerplaatsen waarbij de noodzaak van deze parkeerplaatsen ontbreekt. Het ontwerp schrijft bovendien voor dat parkeren op eigen terrein zou moeten geschieden, zoals het geval is in de rest van de wijk. De realisatie van deze openbare parkeerplaatsen gaat bovendien ten koste van de breedte van het water. In het geval voor de openbare parkeerplaatsen een noodzakelijkheid toch blijkt te bestaan, dan kunnen deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in plaats van woningen aan de kopse kant of aan de kant van de ontsluiting van het eiland.

De tekst in de toelichting heeft betrekking op Waterwijk in zijn geheel en niet uitsluitend op Garmpoleiland. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

De tekst in de toelichting heeft betrekking op Waterwijk in zijn geheel en niet uitsluitend op Garmpoleiland. Voor elke woning op Garmpoleiland worden 2 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Voor bezoekers zijn op het eiland enkele parkeerplaatsen in de openbare ruimte noodzakelijk. Op de andere eilanden in de Waterwijk is hiervoor ook ruimte in het straatprofiel gereserveerd. Deze straten bevatten een suggestiestrook waarop kan worden geparkeerd. De parkeerplaatsen worden aan de noordkant gesitueerd. Deze ruimte is beschikbaar voor parkeerplaatsen en groenelementen. Daarnaast komt de ontsluitingsweg. Het profiel van de straat biedt geen ruimte om de woningen verder naar

#### Aan huis verbonden beroepen

Cliënten hebben bezwaren tegen het toestaan van de aan huis verbonden beroepen, zoals een bed en breakfast. Het toestaan van een bed en breakfast zal een verdere beperking van privacy van cliënten betekenen. De woningen zullen in dat geval groter worden gebouwd dan voor de woonbestemming noodzakelijk is. Het toestaan van de aan huisverbonden beroepen brengt bovendien meer drukte in de tuinen en meer verkeer op zowel de openbare weg, alsmede op het water hetgeen toename van de door omwonenden te dulden hinder en daarmee vermindering van het woongenot inhoudt.

#### Conclusie

Hierbij wordt verzocht het bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Garpoleiland Waterwijk" definitief vast te stellen met inachtneming van deze zienswijze.

A7

In paragraaf 4.1.1 Flora en fauna - Soortenbescherming van de Toelichting uitwerkingsplan Garpoleiland van 18 november 2014, staat dat het meest recente verkennende veldbezoek door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs op 14 maart 2014 is geweest. De constatering die op grond hiervan en op grond van andere bronnen gedaan is, is als volgt: Het plangebied vormt in de huidige situatie geen waardevol broedgebied voor vogels. Er is weinig dekking en er worden met regelmaat honden op het eiland uitgelaten. Op het eiland kunnen, zeker wanneer de vegetatie verder verruigd, nestplaatsen van wilde eend worden verwacht. Langs de oever kan meerkoet nestelen. Alle inheem-

het noorden te plaatsen. Daar komt bij dat de weg om technische redenen op een bepaalde afstand van de damwand moet worden gerealiseerd.

De gemeente heeft voor aan huis verbonden beroepen specifiek beleid opgesteld. De gemeenteraad heeft hiervoor op 21 april 2009 het facetbestemmingsplan 'Aan huis verbonden beroepen en bedrijven' vastgesteld. Dit beleid wordt uniform toegepast en sinds de vaststelling van dit facetbestemmingsplan vastgelegd in nieuwe bestemmingsplannen. Middels de specifieke gebruiksregels wordt hinder voor derden voorkomen.

De gemeente heeft een zorgplicht om de Flora - en faunawet te respecteren. Dit houdt onder andere in dat er geen versturende werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen van vogels.

se vogelsoorten zijn streng beschermd. Als het veldonderzoek een paar weken later was uitgevoerd, hadden de onderzoekers kunnen constateren dat er een grote kolonie oeverzwaluwen broedplaatsen heeft in de zuidoever van het Garpoleiland. Tijdens de zomermaanden vliegen deze vogels in groten getale rond in dit gebied. Sinds meer dan een jaar komt er vrijwel niemand meer op het eiland en worden er nauwelijks meer honden op het eiland uitgelaten, dus de zwaluwen kunnen er ongestoord broeden. Hierbij verzoek ik u om bij de uitvoering van het plan van uitwerking Garpoleiland Waterwijk rekening te houden met het broedseizoen van de oeverzwaluwen die in de zuidoever van het Garpoleiland hun nesten hebben.

A8 Hartelijk dank voor de informatie die wij van u mochten ontvangen d.d. 1 dec. 2014, waarmee u ons op de hoogte brengt van de ruimtelijke procedure die u gaat voeren voor het Garpoleiland in de Waterwijk. Hiervoor is het ontwerp-bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Garpoleiland Waterwijk" opgesteld.

Dit plan hebben wij kunnen inzien en hierbij willen wij als bewoner van Warmoltseiland, onze zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan indienen. Wij staan in grote lijnen positief tegenover de voorgestelde gewijzigde ontwerp-bestemmingsplan.

Waar wij echter bezwaar tegen hebben is het versmallen van het water. Dit is een veel te grote aanpassing ten opzichte van het oorspronkelijke plan. De bewoners van het Warmoltseiland hebben kenbaar gemaakt dat met name de oorspronkelijke breedte van het water tussen de beide eilanden de reden was om een bouwkaavel te kopen aan de Warmoltseiland. Dat was ook voor ons, de reden om een bouwkaavel te kopen op het Warmoltseiland. N.a.v. de reacties van de bewoners zowel voor als na de inloop- en informatie bijeenkomst van 6 oktober

De noodzakelijke aanpassing naar een grondgebonden woningbouwprogramma (met vrijstaande en half-vrijstaande woningen) vraagt om tuinen. Binnen de oorspronkelijke breedte van het eiland is geen verantwoord programma te ontwerpen dat aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de waterwijk van Ter Borch en welke gedragen wordt in de markt. Met de huidige beoogde verbreding ontstaan tuinen met een diepte van circa 11 meter. De ontwikkelaar heeft oorspronkelijk circa 12 meter diepe tuinen als gewenst aangeduid vanuit

2014, heeft het college in een poging om tegemoet te komen aan de bewoners van het Warmoltseiland, de breedte van het water tussen de beide eilanden wat aangepast en o.a. een bebouwingsvrije groene overgang van 3 meter heeft ingesteld.

Maar dit is zoals het college zelf zegt (zie schrijven 7 nov. 2014), een poging om de bewoners tegemoet te komen. In plaats van 27 meter wordt de waterbreedte nu 28 meter. Ons inziens is deze poging volstrekt onvoldoende en komt het college aan de bezwaren van ons en de bewoners tegen deze grote versmalling van het water onvoldoende tegemoet. Wij zijn het hier niet mee eens en vinden dit dan ook onacceptabel.

Het college heeft onzes inziens dan ook onvoldoende geluisterd en is niet tegemoet gekomen aan de bezwaren van de bewoners. Op dit punt wijzen wij het ontwerp-bestemmingsplan dan ook af. Wij hebben begrip dat het oorspronkelijke plan in de huidige situatie o.a. door onvoldoende belangstelling voor een projektontwikkelaar niet te realiseren is.

Wij willen onze medewerking verlenen door enigzins tegemoet te komen in versmalling van het water. Onzes inziens is het dat dan ook mogelijk als men de huidige zachte oever als maximale breedte aanhoud voor het Garmpoleiland dus max. 33 meter i.p.v 37 meter.

De gemeente komt ons dan enigzins tegemoet met deze aanpassing. Mocht men ons hierin niet tegemoet komen dan wijzen wij dit plan af en zullen wij zonodig verdere stappen ondernemen.

zijn marktervaringen. Naar aanleiding van reacties voor omwonenden heeft de gemeente meegegeven dat 11 meter de maximum maat kan zijn. Om de verbreding van het eiland te beperken is er daarnaast voor gekozen de woningen op een minimale afstand van de weg aan de noordzijde in te passen. Een verdere inperking van de tuinen ten opzichte van de huidige 11 meter is een te grote inbreuk op het programma.

A9 Met belangstelling hebben we kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan voor Garmpoleiland. Hierna volgt onze zienswijze en we verzoeken u deze mee te nemen in de verdere besluitvorming. Kijkend naar het ontwerp-bestemmingsplan vanuit ons perspectief,

De gemeente heeft in het verleden pogingen gedaan om dit eiland (voorheen de strip van de Waterwijk) conform het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te realiseren. Helaas heeft dit niet tot een technisch en economisch uitvoerbaar plan voor dit eiland geleid. Het eiland

zijn er een aantal positieve punten. Het verminderen van het aantal woningen van maximaal 40 naar maximaal 20 en de verandering van het type woning van aaneengesloten naar half-vrijstaand en vrijstaand zijn de meest aansprekende. Er zijn echter zeker ook negatieve punten betreffende dit ontwerpbestemmingsplan, deze worden hieronder toegelicht. "Water is de drager van het plangebied". Dit is de eerste zin over de Waterwijk in het ontwerpbestemmingsplan. De nabijheid van water zal voor iedere bewoner in de Waterwijk een belangrijke overweging zijn geweest om voor de Waterwijk te kiezen. Het unieke van de waterwoningen op het Warmoltseiland is de brede strook water waar de woningen op uitkijken. Voor ons, bewoners van een van de waterwoningen, was dit het doorslaggevende punt te kiezen voor dit type woning op Warmoltseiland. Door een versmalling van 22% (van 36m naar 28m) vervalt dus de hoofdreden te hebben gekozen voor deze woning.

Daarbij is het goed mogelijk dat deze versmalling leidt tot een vermindering van de marktwaarde van onze woning. De ontwikkelaar (Extenzo) lijkt te beseffen dat de versmalling een belangrijk punt is voor omwonenden en op de inspraakavond werd duidelijk dat het versmalen van het water een "uitruil" is ten opzichte van de verfraaiing van de nieuw te bouwen woningen. Echter, nergens in de plannen die gepresenteerd zijn in de voorlichtingsavond, nog in het ontwerpbestemmingsplan, wordt een overtuigende reden aangevoerd waarom de diepte van de kavel moet worden zoals voorgesteld in het ontwerp. Ook is er geen marktonderzoek gedaan naar een bestemmingsplan met kavels passend binnen de oorspronkelijke diepte van Garmpoleiland.

Het enige punt waar steeds op wordt gewezen is dat alleen met de nieuwe kaveldiepte Extenzo het plan in de markt durft te zetten, zonder duidelijke andere verklaring. Zo bekeken is het aan het college om

ligt daarom al enkele jaren braak.

Het oorspronkelijk concept is ruim voor de crisis in de markt gezet. Dit concept (dat eveneens voorzag in de realisatie van een zogenaamde stripbebouwing in de Tuinwijk, Rietwijk en Waterwijk van Ter Borch) bleek op dat moment al niet succesvol. Meerdere ontwikkelaars hebben aangegeven dat de beperkte fysieke breedte van het eiland een te grote belemmering vormt voor een succesvolle ontwikkeling. Er bleken overmatige kostbare bouwtechnische ingrepen noodzakelijk om het gebouw op het smalle eiland te kunnen plaatsen onder meer voor ondergrondsparkeren. Daarnaast werd de beperkte privé- en openbare ruimte als belemmering gezien. Bovenal bleef de marktvraag voor het concept uit. Er waren geen kopers. De technische en economische haalbaarheid was daarmee niet aanwezig.

De gemeente krijgt geen signalen dat ontwikkelaars en de markt er op dit moment anders in staan dan hierboven vermeldt. De haalbaarheid van het oorspronkelijk concept wordt, ook nu de crisis een einde lijkt te komen, op nihil geschat. Dit komt overeen met het beeld dat voor de aanvang van de crisis voor het zogenaamde strip-concept aanwezig was. Dit wordt mede onderbouwd doordat de overige projecten binnen Ter Borch, in tegenstelling tot de meeste ontwikkelingen elders in de regio, weinig tot geen last hebben gehad van de crisis. Gedurende de crisis bleef de belangstelling voor Ter Borch bestaan en gingen de verkopen door.

De noodzakelijke aanpassing naar een meer grondgebonden woningbouwprogramma (met vrijstaande en half-vrijstaande woningen) vraagt om een verbreding van het eiland. Binnen de oorspronkelijke breedte van het eiland is geen verantwoord grondgebonden programma te ontwerpen dat aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit



af te wegen of het schaden van de belangen van 15 gezinnen (in de toekomst 18 gezinnen) afweegt tegenover de belangen van de ontwikkelaar en de maximaal 20 nieuwe gezinnen die al dan niet prijs stellen op deze kavelgrootte. Kortom, het nieuwe bestemmingsplan slachtofert juist het water om dit plan door te kunnen zetten, zonder dat er overtuigende redenen aangevoerd worden dat dit daadwerkelijk nodig is en zonder marktonderzoek naar opties binnen de eerdere maatvoering van Garpoleiland.

van de waterwijk van Ter Borch en bij de marktvrage.

Voor elk willekeurig realistisch plan is een verbreding van het eiland noodzakelijk.

Door reclamant en andere omwonenden wordt voorgesteld om binnen de begrenzing van het oorspronkelijke eiland een verkaveling te maken, bijvoorbeeld met vrijstaande woningen. Vrijstaande woningen kennen aan de voorzijde en aan de zijkanten ook gebruiksgrond en ruimte en kunnen om die reden in sommige gevallen met een minder diepe kavel volstaan. Op het Garpoleiland met meest twee-onder-één-kap woningen is dit niet het geval. Een plan met vrijstaande woningen leidt tot een onverantwoord laag aantal woningen en is daarmee niet haalbaar.

De gemeente ziet geen ander verantwoord en haalbaar plan zonder een eilandverbreding. Het bouwen van minder woningen (dan het reeds verminderde aantal van 36 naar 20) is niet alleen niet-passend bij het stedenbouwkundige karakter van de Waterwijk maar tast ook de financiële haalbaarheid van de benodigde bestemmingplanwijziging aan. Een andere opzet waarbij bijvoorbeeld de woningen in de breedte op het eiland worden opgesteld is afwijkend ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur zoals die binnen de waterwijk van Ter Borch aanwezig is en is om die reden niet wenselijk. Los van het woningontwerp wat op detail in verscheidenheid kan worden gerealiseerd, blijft een verbreding van het eiland voor grondgebonden woningen in alle gevallen benodigd.

De gemeente dient het algemeen belang. Deze is gebaat bij de ontwikkeling van gronden voor woningbouw. Het is daarom van algemeen belang dat ook de realisatie van het Garpoleiland wordt gestart. Het algemeen belang is afgewogen tegen de individuele belangen van reclamanten. Hierbij is het van belang dat de besluitvorming zorgvuldig is en dat belangen van derden niet onaanvaardbaar worden geschaad. De

gemeente heeft, zolang er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een ruime mate van beleidsvrijheid bij het vaststellen van bestemmingen en weegt daarbij de belangen van omwonenden zo veel als verantwoord mogelijk mee. De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

Extenzo heeft gezamenlijk met meerdere (NVM) nieuwbouw makelaars het plan voorlopig in de markt gesondeerd en een (positieve) marktverkenning en verkoopprognose op kunnen maken. De gemeente heeft los van vorenstaande met haar interne en externe deskundigen het plan op haalbaarheid en verkoopbaarheid beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het hier een marktconform haalbaar plan betreft.

A10 Geachte leden van het College van Burgemeester en Wethouders, Op 1 december 2014 ontvingen wij een brief, waarin wij op de hoogte gesteld werden van de start ruimtelijke procedure Garpoleiland. In deze brief werd kenbaar gemaakt dat het mogelijk is, om in de periode van 5 december 2014 tot en met 15 januari 2015, een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid maak ik graag gebruik en dien, middels deze brief, een zienswijze in voor het wijzigen van het bestemmingsplan van de voormalige Strip in de Waterwijk (Ter Borch) te Eelderwolde. Beschreven door de gemeente als, "ruimtelijke procedure Garpoleiland"

Onze zienswijze is het volgende:

Mijn grote bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan is het feit dat de gemeente voornemens is het water tussen het Warmoltseiland en het Garpoleiland te versmallen. Het voorgestelde type woningen en

De gemeente dient het algemeen belang. Deze is gebaat bij de ontwikkeling van gronden voor woningbouw. Het is daarom van algemeen belang dat ook de realisatie van het Garpoleiland wordt gestart. Het

het niet mogen bebouwen aan de waterzijde van de achtertuin kunnen wij deels mee leven. De noordkant van het Warmoltseiland wordt onevenredig zwaar getroffen door de breedte van het water in te perken van 36 meter naar 27 meter (even 25% van de breedte van het water eraf). Alle bewoners hebben juist voor deze kant van het eiland gekozen vanwege het brede water (Zelfs heeft een van de bewoners heeft een jaar geleden bij het besluit tot het kopen van een kavel, nog te horen gekregen dat wat er ook voor ontwikkeling van het eiland zou komen, de breedte van het water zou behouden blijven.) De 'prijs' voor de ontwikkeling van het eiland wordt daardoor bij ons neergelegd en dat is onredelijk. Van de gemeente mag verwacht worden dat zij redelijk en betamelijk handelt, dat zij een zorgvuldige afweging maakt van alle bij de ontwikkeling betrokken belangen en dat zij daarbij het belang van de burgers centraal stelt. De projectontwikkelaar heeft gelijk vanaf het begin de vrijheid gekregen om een plan te ontwikkelen. Het is mij niet duidelijk geworden waarom een projectontwikkelaar ineens buiten het bestemmingsplan om mag ontwikkelen, terwijl iedere particuliere gegadigde die vandaag een kavel koopt in de waterwijk, aan het bestemmingsplan wordt gehouden. Sterker nog, er is door de gemeente bij deze projectontwikkelaar niet eens de moeite genomen om te trachten een invulling te geven aan ontwikkeling binnen het huidige bestemmingsplan. Ook is er niet serieus gekeken naar alternatieven die door mij zijn aangeleverd, en de toezegging van de stedenbouwkundige om inhoudelijk een alternatief te bespreken is nooit wat mee gedaan. De gemeente ontvangt naar opgave van de wethouder, mevrouw Engels, €3,5 miljoen voor het eiland. Dat is natuurlijk een mooie meevaller voor de gemeente, maar laat niet onverlet dat de gemeente op dient te komen voor onze belangen. Hoe de gemeente dat heeft gedaan of nog gaat doen is niet duidelijk geworden. Ik heb in ieder

algemeen belang is afgewogen tegen de individuele belangen van reclamanten. Hierbij is het van belang dat de besluitvorming zorgvuldig is en dat belangen van derden niet onaanvaardbaar worden geschaad. De gemeente heeft, zolang er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een ruime mate van beleidsvrijheid bij het vaststellen van bestemmingen en weegt daarbij de belangen van omwonenden zo veel als verantwoord mogelijk mee. De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

De gemeente heeft in het verleden pogingen gedaan om dit eiland (voorheen de strip van de Waterwijk) conform het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te realiseren. Helaas heeft dit niet tot een technisch en economisch uitvoerbaar plan voor dit eiland geleid. Het eiland ligt daarom al enkele jaren braak. Het oorspronkelijk concept is ruim voor de crisis in de markt gezet. Dit concept (dat eveneens voorzag in de realisatie van een zogenaamde stripbebouwing in de Tuinwijk, Rietwijk en Waterwijk van Ter Borch) bleek op dat moment al niet succesvol. Meerdere ontwikkelaars hebben aangegeven dat de beperkte fysieke breedte van het eiland een te grote belemmering vormt voor een succesvolle ontwikkeling. Er bleken overmatige kostbare bouwtechnische ingrepen noodzakelijk om het gebouw op het smalle eiland te kunnen plaatsen onder meer voor ondergronds- parkeren. Daarnaast werd de beperkte privé- en openbare ruimte als belemmering gezien. Bovenal bleef de marktvraag voor het concept uit. Er waren geen kopers. De technische en economische haalbaarheid was daarmee niet aanwezig. De gemeente krijgt geen signalen dat ontwikkelaars en de markt er op dit moment anders in staan dan hierboven vermeldt. De haalbaarheid van het oorspronkelijk concept wordt, ook nu de crisis een einde lijkt te

geval tot op heden geen aanpassingen gezien, die gedaan zijn naar aanleiding van de door ons al ruim voor en op de informatieavond gegeven kritiek.

Ik heb tijdens de avond meerdere reële opties aangedragen die onze bezwaren grotendeels wegnemen. Hier is tot op heden nooit wat mee gedaan of een reactie op gekomen.

Ik heb grote zorgen dat de gemeente zich blind staart op het bedrag van €3,5 miljoen en daarmee alle andere risico's zwaar onderschat. Belangrijke risico's zijn de hoge kosten door grote en lange bezwaarprocedures, het afhaken van de projectontwikkelaar door lange procedures, een startende projectontwikkelaar die nog niet eerder dit soort projecten heeft ontwikkeld (zie website en zij geven zelf aan een jonge organisatie te zijn), het mislukken van het project door onvoldoende markt en het faillissement van de projectontwikkelaar of de bouwer. Dit zijn reële en majeure risico's en indien deze zich voordoen doet de gemeente met dit besluit twee stappen achteruit in plaats van één vooruit.

Ik heb grote zorgen over de hoeveelheid woningen die op het eiland worden gebouwd in het huidige tijdsgewricht. Volgens de projectontwikkelaar moeten deze woningen 'natuurlijk' een grote achtertuin hebben en daardoor moet het eiland breder worden. De projectontwikkelaar ging bij de marktverkenning al uit van de verbreding van het eiland. De projectontwikkelaar heeft niet eens een marktverkenning gedaan naar bouwen binnen de bestaande maat (hij gaf dat letterlijk zo aan op de informatieavond). De marktverkenning die wel door de projectontwikkelaar is uitgevoerd, is zeer summier. Hij heeft zijn plan uitgezet bij twee makelaars en de marktverkenning is niet meer geweest dan een inventarisatie van de reacties van gegadigden hierop. De projectontwikkelaar gaat pas bouwen bij 80%, zeg bij de beoogde

komen, op nihil geschat. Dit komt overeen met het beeld dat voor de aanvang van de crisis voor het zogenaamde strip-concept aanwezig was. Dit wordt mede onderbouwd doordat de overige projecten binnen Ter Borch, in tegenstelling tot de meeste ontwikkelingen elders in de regio, weinig tot geen last hebben gehad van de crisis. Gedurende de crisis bleef de belangstelling voor Ter Borch bestaan en gingen de verkopen door.

De noodzakelijke aanpassing naar een meer grondgebonden woningbouwprogramma (met vrijstaande en half-vrijstaande woningen) vraagt om een verbreding van het eiland. Binnen de oorspronkelijke breedte van het eiland is geen verantwoord grondgebonden programma te ontwerpen dat aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de waterwijk van Ter Borch en bij de marktvaart.

Voor elk willekeurig realistisch plan is een verbreding van het eiland noodzakelijk.

Door reclamant en andere omwonenden wordt gesteld dat er reële opties zijn om binnen de begrenzing van het oorspronkelijke eiland een verkaveling te maken, bijvoorbeeld met vrijstaande woningen. Vrijstaande woningen kennen aan de voorzijde en aan de zijkanten ook gebruiksgrond en ruimte en kunnen om die reden in sommige gevallen met een minder diepe kavel volstaan. Op het Garmpoleiland met meest twee-onder-één-kap woningen is dit niet het geval. Een plan met vrijstaande woningen leidt tot een onverantwoord laag aantal woningen en is daarmee niet haalbaar.

De gemeente ziet geen ander verantwoord en haalbaar plan zonder een eilandverbreding. Het bouwen van minder woningen (dan het reeds verminderde aantal van 36 naar 20) is niet alleen niet-passend bij het stedenbouwkundige karakter van de Waterwijk maar tast ook de financiële haalbaarheid van de benodigde bestemmingplanwijziging aan. Een ande-

20 woningen dus bij 16 woningen. Dat is veel om op voorhand te verkopen zeker bij een verkoopprijs van tussen de € 420.000 en € 450.000 (mondelinge opgave projectontwikkelaar). De kans op mislukken is reëel en daar schiet de gemeente dan wederom financieel bij in en wij ook, omdat wij dan uitkijken op een half ontwikkeld eiland. De huidige situatie is beter dan een half ontwikkeld plan wat vervolgens door de gemeente helemaal niet meer verkoopbaar is. Dan leidt de gemeente vele miljoenen extra schade.

Vanwege de summiere marktverkenning van de projectontwikkelaar, hebben wij niet de zekerheid dat een ander plan dat wel past binnen het huidige bestemmingsplan niet net zo succesvol of nog succesvoller is.

Ik vind het jammer dat er niet inhoudelijk is gereageerd op ons schrijven als buurt en dat er door de stedenbouwkundige niet is ingegaan op mijn herhaaldelijke verzoek om het plan te bespreken. Graag ontvang ik dan ook schriftelijk een verklaring waarom er, naar aanleiding van mijn verzoek tot contact, en nooit een reactie is gekomen vanuit de gemeente en stedenbouwkundige. Gemeente gaf aan open te staan voor discussie, maar is dit nooit aangegaan.

Ik ben niet tegen een goed doordachte ontwikkeling op het Garmpoleiland met mooie woningen, maar het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan van de gemeente heeft alleen oog voor de ontwikkeling van de woningen en het verdienmodel voor de gemeente. Het houdt totaal geen rekening met de belangen van de omliggende woningen. Daarom zal ik ook alles in mijn macht doen om het huidige ontwerpbestemmingsplan te veranderen naar een bestemmingsplan die voor alle par-

re opzet waarbij bijvoorbeeld de woningen in de breedte op het eiland worden opgesteld is afwijkend ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur zoals die binnen de waterwijk van Ter Borch aanwezig is en is om die reden niet wenselijk. Los van het woningontwerp wat op detail in verscheidenheid kan worden gerealiseerd, blijft een verbreding van het eiland voor grondgebonden woningen in alle gevallen benodigd.

Extenzo heeft gezamenlijk met meerdere (NVM) nieuwbouw makelaars het plan voorlopig in de markt gesondeerd en een (positieve) marktverkenning en verkoopprognose op kunnen maken. De gemeente heeft los van vorenstaande met haar interne en externe deskundigen het plan op haalbaarheid en verkoopbaarheid beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het hier een marktconform haalbaar plan betreft.

De gemeente heeft er voorafgaand aan de formele procedure voor gekozen om de omwonenden te informeren en de reacties op het plan bij de besluitvorming te betrekken. De inloop- en informatiebijeenkomst vond plaats voordat het college van burgemeester en wethouders een besluit namen over het sluiten van een ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en Extenzo. Alle ingekomen reactie zijn betrokken bij deze besluitvorming. Vooropgesteld dient te worden dat de gemeente van mening is dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

tijen wenselijk is. Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Ik ga ervan uit dat u mijn zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een nieuw bestemmingsplan te komen. En ik vertrouw erop dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde voornemen om het water tussen het Warmoltseiland en de het Garpoleiland te versmallen teruggedraaid zal worden.

A11 Namens client dien ik middels dit schrijven een zienswijze in, gericht tegen het door uw gemeente als ontwerp ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Ter Borch, plan van uitwerking Garpoleiland Waterwijk (hierna te noemen 'plan/het ontwerp').

Gedurende de inzagetermijn, die loopt van 5 december 2014 tot en met 15 januari, kunnen zienswijze worden ingediend. Clienten maken hierbij gebruik van die mogelijkheid nu zij zich niet kunnen verenigen met voornoemd ontwerp.

Clienten verzoeken uw college niet te beslissen tot vaststelling van thans voorligend ontwerp.

#### Ontvankelijkheid

Clienten zijn belanghebbend, omdat zij eigenaar zijn van een woning op het naastgelegen Warmoltseiland. Zij kijken direct uit op het voorliggende plangebied. Het plan leidt tot een onevenredige inbreuk op hun woon- en leefklimaat. Ik heb namens clienten op 13 januari 2015, binnen de inzagetermijn, diens zienswijze ingediend.

### Schending van het vertrouwen

Cliënten hebben grote bezwaren tegen het plan omdat de diepte van het Garmpoleiland wordt vergroot ten laste van de breedte van water tussen Warmoltseiland en Garmpoleiland.

Cliënten menen dat zij erop mochten vertrouwen dat zij een unieke kavel hebben aangekocht, welke is gelegen aan een brede waterpartij. Zij hebben voor de realisatie van de onder architectuur gebouwde woning (helpt van dubbel) bewust voor een kavel aan de noordzijde van het Warmoltseiland. Juist het brede water hebben cliënten destijds doen besluiten tot aankoop over te gaan. Ook bij de realisatie van de te bouwen woning en het ontwerp van de tuin is dit altijd het uitgangspunt geweest.

De noordkant van het Warmoltseiland wordt onevenredig zwaar getroffen. Een van de bewoners heeft een jaar(!) geleden bij het besluit tot kopen van een kavel nog te horen gekregen 'dat wat er ook voor ontwikkeling op het eiland zou komen, de breedte van het water behouden zou blijven'. De gemeente heeft door dit plan het vertrouwen van cliënte en andere geschonden.

Bij de verkoop van de kavels wordt door de gemeente informatie verstrekt dat is gebaseerd op het ter plaatse geldende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Op basis van het bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk" en het beeldkwaliteitplan Waterwijk kan een beeld worden gevormd van de maatvoering van het eiland en de breedte van de watergang tussen het Garmpoleiland en het Warmoltseiland. De op basis van deze documenten verstrekte informatie is correct. Op het moment dat de verkoop van de kavel aan reclamanten speelde was nog niet bekend dat het eiland zou worden verbreed. Op 7 juli 2014 heeft de gemeente de omwonenden en personen die een optie op een kavel op het Warmoltseiland of een kavel aan de Woltsingel hadden schriftelijk geïnformeerd over de plannen. Toen was echter nog geen besluit genomen om met de initiatiefnemer een overeenkomst tot ontwikkeling van dit eiland aan te gaan.

De gemeente gaat zorgvuldig om met het wijzigen van bestemmingsplannen. Een dergelijk besluit wordt dan ook niet lichtvaardig genomen. Dat dergelijke procedures tijd in beslag nemen en de nodige werkzaamheden met zich mee brengen is echter geen argument om hiervan af te zien. Wellicht is bij de uitleg over ruimtelijke procedures een misverstand ontstaan. Het is echter niet aannemelijk dat de geformuleerde toezegging door een ambtenaar van de gemeente is gedaan.

De gemeente kan zich voorstellen dat reclamanten teleur gesteld zijn over de versmalling van de watergang. Helemaal als betrokken dit nieuws krijgen op dat moment dat zij net gestart zijn met de bouw van hun woning. Deze samenloop van omstandigheden was echter niet te voorkomen.

#### Noodzakelijke onderbouwing ontbreekt

Bij het vaststellen van een nieuw uitwerkingsplan moeten telkens alle betrokken belangen worden afgewogen, waarbij wordt bezien in hoeverre het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de korte afstand van de bestemming tot de woning van cliënten is dit in het plan volstrekt onvoldoende uitgewerkt. Niet inzichtelijk is hoe de aantasting van het woon- en leefklimaat van client en anderen bij de belangenafweging is betrokken.

Het is naar de mening van cliënten onvoldoende onderbouwd in de toelichting op het plan waarom de verbreding van het eiland noodzakelijk is voor de realisatie van het woningbouwprogramma uit het bestemmingsplan ter Borch, waar dit een uitwerking van is. Ten opzichte van de vorige uitwerking is het aantal voorziene woningen op Garmpoleiland zelfs naar beneden bijgesteld. Alleen het type woning is gewijzigd. Waar staat de noodzakelijke onderbouwing dat voor de realisatie van de genoemde 20 woningen een veel breder eiland nodig is?

Cliënten vragen zich af waarom de brede waterpartij moet verdwijnen ten gunste van de invulling van het Garmpoleiland. De bebouwbare oppervlakte wordt immers niet gewijzigd. Naar de mening van cliënten wordt het opofferen van een kwaliteit van het Warmoltseiland, nu alle kavels daar zijn verkocht, ten gunste van de verkoop van de kavel in het Garmpoleiland onvoldoende gemotiveerd. Waarom moeten de toekomstige kavels een diepe tuin krijgen ten koste van de woonkwaliteit van de reeds verkochte bouwgrond?

De gemeente acht het voorstelbaar dat de beleving van het woongenot door reclamant zal veranderen door de wijziging op Garmpoleiland. De gemeente voorziet echter geen ernstige aantasting van de privacy en de woon- en leefomgeving. De afstand tussen de woningen op Garmpoleiland en de woningen op Warmholtseiland bedraagt onveranderd minimaal 36 meter. Dit is de afstand tussen het bouwvlak op het Garmpoleiland en het bouwvlak op het Warmolteiland. Daarbij moet worden opgemerkt dat de woningen op het Warmoltseiland ten hoogste twee meter vanaf de waterkant binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. In de praktijk staan de meeste woningen op circa 2 meter van de waterkant en daardoor is de onderlinge afstand tussen de woningen in de meeste situaties circa 38 meter. De afstand tussen tuin op Garmpoleiland en de waterkant van het perceel van reclamant wordt weliswaar verkleind tot 28 m, maar ook deze afstand is aan te merken als voldoende voor een goed woon- en leefklimaat (hierover bestaat zelfs jurisprudentie: zie onder andere uitspraak 201209477/1/A2).

In vergelijking: de afstand tussen tuinen van de laanwoningen op Warmoltseiland en de voorgevels van de waterwoningen op Weemhofseiland bedraagt circa 15 m.

De gemeente heeft in het verleden pogingen gedaan om dit eiland (voorheen de strip van de Waterwijk) conform het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te realiseren. Helaas heeft dit niet tot een technisch en economisch uitvoerbaar plan voor dit eiland geleid. Het eiland ligt daarom al enkele jaren braak. Het oorspronkelijk concept is ruim voor de crisis in de markt gezet. Dit concept (dat eveneens voorzag in de realisatie van een zogenaamde stripbebouwing in de Tuinwijk, Rietwijk en Waterwijk van Ter Borch) bleek op dat moment al niet succesvol.



Meerdere ontwikkelaars hebben aangegeven dat de beperkte fysieke breedte van het eiland een te grote belemmering vormt voor een succesvolle ontwikkeling. Er bleken overmatige kostbare bouwtechnische ingrepen noodzakelijk om het gebouw op het smalle eiland te kunnen plaatsen onder meer voor ondergronds- parkeren. Daarnaast werd de beperkte privé- en openbare ruimte als belemmering gezien. Bovenal bleef de marktvrage voor het concept uit. Er waren geen kopers. De technische en economische haalbaarheid was daarmee niet aanwezig.

De gemeente krijgt geen signalen dat ontwikkelaars en de markt er op dit moment anders in staan dan hierboven vermeldt. De haalbaarheid van het oorspronkelijk concept wordt, ook nu de crisis een einde lijkt te komen, op nihil geschat. Dit komt overeen met het beeld dat voor de aanvang van de crisis voor het zogenaamde strip-concept aanwezig was. Dit wordt mede onderbouwd doordat de overige projecten binnen Ter Borch, in tegenstelling tot de meeste ontwikkelingen elders in de regio, weinig tot geen last hebben gehad van de crisis. Gedurende de crisis bleef de belangstelling voor Ter Borch bestaan en gingen de verkopen door.

De noodzakelijke aanpassing naar een meer grondgebonden woningbouwprogramma (met vrijstaande en half-vrijstaande woningen) vraagt om een verbreding van het eiland. Binnen de oorspronkelijke breedte van het eiland is geen verantwoord grondgebonden programma te ontwerpen dat aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de waterwijk van Ter Borch en bij de marktvrage.

Voor elk willekeurig realistisch plan is een verbreding van het eiland noodzakelijk.

Door reclamant en andere omwonenden wordt gesteld dat er reële opties zijn om binnen de begrenzing van het oorspronkelijke eiland een verkaveling te maken, bijvoorbeeld met vrijstaande woningen. Vrij-

staande woningen kennen aan de voorzijde en aan de zijkanten ook gebruiksgrond en ruimte en kunnen om die reden in sommige gevallen met een minder diepe kavel volstaan. Op het Garmpoleiland met meest twee-onder-één-kap woningen is dit niet het geval. Een plan met vrijstaande woningen leidt tot een onverantwoord laag aantal woningen en is daarmee niet haalbaar.

De gemeente ziet geen ander verantwoord en haalbaar plan zonder een eilandverbreding. Het bouwen van minder woningen (dan het reeds verminderde aantal van 36 naar 20) is niet alleen niet-passend bij het stedenbouwkundige karakter van de Waterwijk maar tast ook de financiële haalbaarheid van de benodigde bestemmingplanwijziging aan. Een andere opzet waarbij bijvoorbeeld de woningen in de breedte op het eiland worden opgesteld is afwijkend ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur zoals die binnen de waterwijk van Ter Borch aanwezig is en is om die reden niet wenselijk. Los van het woningontwerp wat op detail in verscheidenheid kan worden gerealiseerd, blijft een verbreding van het eiland voor grondgebonden woningen in alle gevallen benodigd.

Het valt aan te nemen dat de gemeente op deze wijze veel meer bouwgrond kan aanbieden. Bouwgrond in plaats van water. Dat levert een forse instroom in de gemeentekas op. Deze handelwijze is zeer onzorgvuldig ten opzichte van de bewoners van het eiland wat als is verkocht met een bepaalde omgevingskwaliteit, met een beeldbepalende brede waterpartij. Nu men inwoner is geworden, moet men toezien hoe het water te gelde wordt gemaakt. Voor forse bedragen wordt de ecologische kwaliteit opgegeven. De bewoners hebben het nakijken. Van een hoogwaardige ruimtelijke inrichting, zoals die planologisch was vastgelegd in het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan ten tijde van de verkoop van de kavels, is geen sprake meer. Zonder

De watergang tussen beide eilanden heeft een bepaalde omgevingskwaliteit en een belevingswaarde. Echter de watergang is niet aan te merken als een stuk natuur, dat gecompenseerd dient te worden.

dat de vereiste onderbouwing hiervoor ontbreekt.

Nu in dit ontwerp een opoffering van een stuk natuur behelst, zou compensatie moeten plaatsvinden. Nergens is concreet aangegeven dat dit ook is gedaan.

Onjuiste maatvoering

Cliënten vragen zich af wat een breedte van 'circa 28 meter' voor het water inhoudt. Houdt de terminologie 'circa' in dat de waterpartij nog smaller kan worden? Er wordt een onduidelijke en onjuiste maatvoering gehanteerd. Er wordt gesproken over zachte en harde oevers. Een harde oever, op de plaats van de damwand, is maatgevend.

In het plan is aangegeven dat de huidige diepte van het Garmpoleiland 34-35 meters is en dat het water een breedte krijgt van circa 28 meter. Dit is een onjuiste voorstelling van zaken.

In het bestemmingsplan is een diepte van het eiland van 29 meter aangegeven. De op de hoeken van het eiland reeds aangebrachte damwandkeringen met beschoeiing bevestigen deze diepte van 29 meter. Dit betekent dat het water minimaal 8 meter smaller wordt dan waar cliënten op basis van het bestemmingsplan rekening mee hebben gehouden.

Plan leidt tot onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat

Uit het plan blijkt niet dat er voldoende rekening is gehouden met de belangen van de cliënten. Naar de mening van cliënten zal de verdwijning van de brede waterpartij ten behoeve van de bouwkavels met een mogelijkheid voor de het oprichten van bouwwerken en groenvoorzieningen voor hen zeer nadelig uitpakken. Ik leg dat uit.

Het is juist dat het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk (2007) uitgaat van een eiland met een breedte van 29 m. Het eiland is echter breder aangelegd. In de huidige situatie heeft Garmpoleiland grotendeels een breedte van 34-35 m. Omdat de huidige situatie voor iedereen een herkenbare referentie is, is deze maatvoering genoemd.

Zoals hierboven al is geantwoord, acht de gemeente het voorstelbaar dat de beleving van het woongenot door reclamant zal veranderen door de wijziging op Garmpoleiland. De gemeente voorziet echter geen ernstige aantasting van de woon- en leefomgeving.

Het ontwerp van de woning van cliënten is afgestemd op het brede water. Veel ramen en een verlaagde woonkamer aan de waterkant om maximaal uitzicht te geven op het water en de Onlanden. Door in dit plan de waterpartij te versmallen zal visuele hinder en verslechtering van het woon- en leefgenot optreden. Cliënten hebben thans vrijer uitzicht op de Onlanden en wensen dit te behouden.

Daarnaast betekent deze wijziging een forse inbreuk op hun privacy. De overburen komen namelijk ineens ruim 8 meter dichterbij. Hiermee hebben zij bij de bouw van de woning geen rekening gehouden.

In het plan is een 3 meter brede bebouwingsvrije strook opgenomen, niet behorend tot het erf bij de woning en gerekend vanaf de waterzijde. Naar de mening van cliënten staan bouwwerken die wel mogen worden opgericht op het erf nog veel te dichtbij hun woning. Door het oprichten van bebouwing wordt het verlies van een brede waterpartij extra zichtbaar en de nadelen voelbaar. Om deze nadelige effecten zo klein mogelijk te laten zijn, zou de toegestane bebouwing op de uit te geven kavels pas op een afstand van 8 meter (gerekend vanaf het water) mogen beginnen.

Daarnaast is in het plan de mogelijkheid opgenomen dat de eigenaren van de kavels aan het water binnen deze bebouwingsvrije strook groen

De wijzigingen op Garmpoleiland hebben geen invloed op het uitzicht. De te realiseren woningen kunnen namelijk niet op een kleinere afstand van de woning van reclamant worden gebouwd. Daarnaast wijzigt de oorspronkelijke massieve aaneengesloten bebouwingstrook in een bebouwingstrook met twee onder één kap en vrijstaande woningen waar-tussen letterlijk ruimte, lucht en licht zichtbaar aanwezig is. De hoogte maximale bouwhoogte wordt terug gebracht van maximaal 12 naar maximaal 10 meter.

De afstand tussen tuin op Garmpoleiland en de waterkant van het perceel van reclamant wordt weliswaar verkleind tot 28 m, maar ook deze afstand is aan te merken als voldoende voor een goed woon- en leefklimaat (hierover bestaat zelf jurisprudentie onder andere uitspraak 201209477/1/A2). Daarbij zullen de toekomstige bewoners niet continu en jaarrond van de tuin gebruik maken. Eerder genoemde afstand van minimaal 36 meter is veel bepalender voor het gevoel van privacy.

De wetgever heeft beoogd dat binnen zekere kaders op achtererven vergunningsvrij gebouwen en bouwwerken mogen worden opgericht. De bebouwingsvrije strook dient als doel dit tegen te gaan.

De gemeente ziet geen aanleiding in een verbod op beplanting hoger dan 2 m. Beplanting hoger dan 2 m is uitsluitend toegestaan indien geen

mogen planten dat (met omgevingsvergunning) hoger dan 2 meter opschiet. Deze mogelijkheden in dit plan zal de te verwachten visuele hinder nog verder doen toenemen en dient te worden geschrapt. Voor groenaanplant hoger dan 2 meter dient een absoluut verbod te worden opgenomen om dit te realiseren binnen de bebouwingsvrije strook. Zonder deze beperking is het opnemen van een bebouwingsvrije strook (omdat een mate van openheid wordt nagestreefd) in de praktijk zinledig.

#### Economisch nut

Gebleken is dat er veel kavels te koop staan in de Tynaarlo. Nu ook in de omgeving veel nieuwbouw is gepland (onder andere Meerwijk in Slochteren en Groote Veenen in Eelde) is het de vraag of het aannemelijk is dat dit bouwplan binnen de planperiode gerealiseerd kan worden.

Het plan zal worden ontwikkeld door een startende projectontwikkelaar, die nog niet eerder dit soort projecten heeft ontwikkeld. Clienten vrezen dat zij bij het mislukken van het project uitkijken op een half ontwikkeld eiland.

Zij zien op dit moment al overal in hun directe omgeving lege plekken. Zij zijn van mening dat de gemeente eerst moet zorgen voor een leefbaar geheel. Zij wonen al twee en half jaar in een gebied met permanente bouwactiviteiten met de bijbehorende hinder en overlast. Het is een modderpoel, met slecht begaanbare wegen. Het tempo waarbinnen de eilanden worden ontwikkeld is veel trager dan hen is voorgesteld. Hun woonomgeving oogt onaf en onaantrekkelijk.

De resultaten van een marktverkenning is aan clienten en anderen gemeld op een informatieavond op 6 oktober 2014. Er is een summier marktonderzoek gedaan. Twee makelaars hebben belangstelling ge-

afbreuk wordt gedaan aan de groene overgang en de openheid van de gronden. Deze afweging is in de ogen van de gemeente voldoende waarborg.

De gemeente ziet geen aanleiding om te twifelen aan de verkoopbaarheid van het plan. Er zijn reeds veel geïnteresseerden oor het plan.

De betrokken personen hebben ruime ervaring in de projectontwikkeling.

Extenzo heeft gezamenlijk met meerdere (NVM) nieuwbouw makelaars het plan voorlopig in de markt gesondeerd en een (positieve) marktverkenning en verkoopprognose op kunnen maken. De gemeente heeft los

peild van gegadigden. Er wordt ontwikkeld bij verkoop van 80% van de kavels (16 van de 20) bij een verkoopprijs van € 420.000,- tot € 450.000,-. Dit is fors en risicovol. De ontwikkelaar gaf overigens tijdens deze avond aan geen poging te hebben gedaan om bij de ontwikkeling van het plan binnen de bestaande maatvoering van het eiland te blijven.

Door de bewoners van het Warmoltseiland, waaronder cliënten, zijn aan uw gemeente meerdere reële opties aangeboden voor de realisatie van een minder risicovol programma, waarbij de bezwaren grotendeels worden ondervangen. De verbreding van het eiland brengt immers aanzienlijke kosten met zich mee. Cliënten verzoeken uw college uit te leggen waarom hier niet mee gedaan is.

#### Waardevermindering woning

Op grond van al het voorgaande zal bij het realiseren van de bestemming volgens dit uitwerkingsplan het woon- en leefklimaat van cliënten significant verslechteren.

Dit zal ook van invloed zijn op de waarde van hun eigendom. Indien uw college toch besluit het ontwerp vast te stellen, dan overwegen cliënten een planschadeverzoek bij uw gemeente in te dienen.

#### Conclusie

Op grond van al het voorgaande komen cliënten tot de conclusie van uw college niet kan beslissen tot vaststelling van het thans voorliggende plan.

Cliënten menen dat hun zienswijzen ertoe leiden dat het voorliggend ontwerp niet, althans niet zonder aanpassing hierna genoemde zienswijzen, wordt vastgesteld.

van vorenstaande met haar interne en externe deskundigen het plan op haalbaarheid en verkoopbaarheid beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het hier een marktconform haalbaar plan betreft.

Zie het antwoord hiervoor. De gemeente ziet geen ander verantwoord en haalbaar plan zonder een eilandverbreding. De kosten voor de verbreding van het eiland worden bekostigd door de grondverkoop.

Voor het bepalen van planschade wordt een planologische vergelijking tussen het vorige en het nieuwe bestemmingsplan uitgevoerd. De vermindering van de onderlinge afstand door de aanleg van de tuin wordt naar mening van de gemeente gecompenseerd door een fors lager aantal woningen, een lagere bouwhoogte en doorkijk tussen de woningen. De gemeente verwacht derhalve niet dat sprake zal zijn van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt.

- A12 Namens cliënten dien ik middels dit schrijven een zienswijze in, gericht tegen het door uw gemeente als ontwerp ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Ter Borch, plan van uitwerking Garmpoleiland Waterwijk (hierna te noemen 'plan/het ontwerp').
- Deze zienswijze is gelijk aan A11. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar voorgaande zienswijze.

Gedurende de inzagetermijn, die loopt van 5 december 2014 tot en met 15 januari, kunnen zienswijzen worden ingediend. Cliënten maken hierbij gebruik van die mogelijkheid nu zij zich niet kunnen verenigen met voornoemd ontwerp.

Cliënten verzoeken uw college niet te beslissen tot vaststelling van thans voorliggend ontwerp.

#### Ontvankelijkheid

Cliënten zijn belanghebbend, omdat zij eigenaar zijn van een woning op het naastgelegen Warmoltseiland. Zij kijken direct uit op het voorliggende plangebied. Het plan leidt tot een onevenredige inbreuk op hun woon- en leefklimaat. Ik heb namens cliënten op 13 januari 2015, binnen de inzagetermijn, diens zienswijze ingediend.

#### Schending van het vertrouwen

Cliënten hebben grote bezwaren tegen het plan omdat de diepte van het Garmpoleiland wordt vergroot ten laste van de breedte van water tussen Warmoltseiland en Garmpoleiland.

Cliënten menen dat zij erop mochten vertrouwen dat zij een unieke kavel hebben aangekocht, welke is gelegen aan een brede waterpartij. Zij hebben voor de realisatie van de onder architectuur gebouwde woning (helpt van dubbel) bewust voor een kavel aan de noordzijde van het Warmoltseiland. Juist het brede water hebben cliënten destijds doen besluiten tot aankoop over te gaan. Ook bij de realisatie

van de te bouwen woning en het ontwerp van de tuin is dit altijd het uitgangspunt geweest.

Zonder deze brede waterpartij hadden cliënten de bouwgrond absoluut niet gekocht en waren zij elders gaan wonen. Zij hebben zeer nadelige aspecten aan deze kavel voor lief genomen. Alle woningen op het Warmoltseiland zijn verplicht van een plat dak voorzien, hetgeen bevestigd niet hun voorkeur had. Het platte dak hebben zij echter geaccepteerd vanwege het brede water. Ook het feit dat er volgens het geldende uitwerkingsplan een aangesloten lintbebouwing op het Garmpoleiland zou komen, hebben zij geaccepteerd bij de keuze van de locatie.

#### Noodzakelijke onderbouw ontbreekt

Bij het vaststellen van een nieuw uitwerkingsplan moeten telkens alle betrokken belangen worden afgewogen, waarbij wordt bezien in hoeverre het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de korte afstrand van de bestemming tot de woning van cliënten is dit in het plan volstrekt onvoldoende uitgewerkt. Niet inzichtelijk is hoe de aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënt en anderen bij de belangenafweging is betrokken.

Het is naar de mening van cliënten onvoldoende onderbouwd in de toelichting op het plan waarom de verbreding van het eiland noodzakelijk is voor de realisatie van het woningbouwprogramma uit het bestemmingsplan ter Borch, waar dit een uitwerking van is. Ten opzichte van de vorige uitwerking is het aantal voorziene woningen op Garmpoleiland zelfs naar beneden bijgesteld. Alleen het type woning is gewijzigd. Waar staat de noodzakelijke onderbouw dat voor de



realisatie van de genoemde 20 woningen een veel breder eiland nodig is?

Clienten vragen zich af waarom de brede waterpartij moet verdwijnen ten gunste van de invulling van het Garmpoleiland. De bebouwbare oppervlakte wordt immers niet gewijzigd. Naar de mening van clienten wordt het opofferen van een kwaliteit van het Warmoltseiland, nu alle kavels daar zijn verkocht, ten gunste van de verkoop van de kavel in het Garmpoleiland onvoldoende gemotiveerd. Waarom moeten de toekomstige kavels een diepe tuin krijgen ten koste van de woonkwaliteit van de reeds verkochte bouwgrond?

Het valt aan te nemen dat de gemeente op deze wijze veel meer bouwgrond kan aanbieden. Bouwgrond in plaats van water. Dat levert een forse instroom in de gemeentekas op. Deze handelswijze is zeer onzorgvuldig ten opzichte van de bewoners van het eiland wat als is verkocht met een bepaalde omgevingskwaliteit, met een beeldbepalende brede waterpartij. Nu men inwoner is geworden, moet men toezien hoe het water te gelde wordt gemaakt. Voor forse bedragen wordt de ecologische kwaliteit opgegeven. De bewoners hebben het nakijken. Van een hoogwaardige ruimtelijke inrichting, zoals die planologisch was vastgelegd in het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan ten tijde van de verkoop van de kavels, is geen sprake meer. Zonder dat de vereiste onderbouwing hiervoor ontbreekt.

Nu in dit ontwerp een opoffering van een stuk natuur behelst, zou compensatie moeten plaatsvinden. Nergens is concreet aangegeven dat dit ook is gedaan.

#### Geen garantie voor een hoogwaardige invulling

Daarnaast valt te vrezen dat de voorziene bebouwing een inbreuk maakt op de aanwezige beeldkwaliteit. Er is geen zicht geboden op een hoogwaardig invulling, zoals die ook is opgenomen in het bestemmingsplan.

De bestaande woningen kenmerken zich door een veelheid van verschillende bouwstijlen. Zoals het plan voor het Garmpoleiland nu voorligt, kenmerkt zich dit vooral als projectmatige bouw. Dit wijkt significant af van de onder architectuur gebouwde woningen, zoals die op Schepers- en Warmoltseiland gerealiseerd zijn. Naar mening van cliënten wordt in het plan voldoende aandacht aan dit aspect besteedt.

#### Onjuiste maatvoering

In het plan is aangegeven dat de huidige diepte van het Garmpoleiland 34-35 meter is (en dat het water een breedte krijgt van 28 meter). Dit is een onjuiste voorstelling van zaken.

In het bestemmingsplan is een diepte van 29 meter aangegeven. De op de hoeken van het eiland reeds aangebrachte damwandkereing met beschoeiing bevestigen deze diepte van 29. Dit betekent dat het water minimaal 8 meter smaller wordt dan waar cliënten op basis van het bestemmingsplan rekening mee hebben gehouden.

#### Plan leidt tot onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat

Uit het plan blijkt niet dat er voldoende rekening is gehouden met de belangen van de cliënten. Naar de mening van cliënten zal de verdwijning van de brede waterpartij ten behoeve van de bouwkavels met een mogelijkheid voor de het oprichten van bouwwerken en groenvoorzieningen voor hen zeer nadelig uitpakken. Ik leg dat uit.

Het ontwerp van de woning van cliënten is afgestemd op het brede water. Grote ramen aan de noordzijde om maximaal uitzicht te geven op het water en de Onlanden. Door in dit plan de waterpartij te versmallen zal visuele hinder en verslechting van het woon- en leefgenot optreden. Cliënten hebben thans vrijer uitzicht op de Onlanden en wensen dit te behouden.

Daarnaast betekent deze wijziging een forse inbreuk op hun privacy. De overburen komen namelijk ineens ruim 8 meter dichterbij. Hiermee hebben zij bij de bouw van de woning geen rekening gehouden.

In het plan is een 3 meter brede bebouwingsvrije strook opgenomen, niet behorend tot het erf bij de woning en gerekend vanaf de waterzijde. Naar de mening van cliënten staan bouwwerken die wel mogen worden opgericht op het erf nog veel te dichtbij hun woning. Door het oprichten van bebouwing wordt het verlies van een brede waterpartij extra zichtbaar en de nadelen voelbaar. Om deze nadelige effecten zo klein mogelijk te laten zijn, zou de toegestane bebouwing op de te geven kavels pas op een afstand van 8 meter (gerekend vanaf het water) mogen beginnen.

Daarnaast is in het plan de mogelijkheid opgenomen dat de eigenaren van de kavels aan het water binnen deze bebouwingsvrije strook groen mogen planten dat (met omgevingsvergunning) hoger dan 2 meter opschiet. Deze mogelijkheden in dit plan zal de te verwachten visuele hinder nog verder doen toenemen en dient te worden geschrapt. Voor groenaanplant hoger dan 2 meter dient een absoluut verbod te worden opgenomen om dit te realiseren binnen de bebouwingsvrije strook. Zonder deze beperking is het opnemen van een bebouwingsvrije strook (omdat een mate van openheid wordt nagestreefd) in de praktijk zin-

ledig.

De versmalling van het water houdt tevens in dat passerende vaartuigen relatief dichters langs zijn woning zullen varen, hetgeen ook een vermindering van de privacy inhoudt. De ervaring leert dat dit vaarverkeer overigens niet alleen afkomstig is van bewoners van Warmoltseiland, Woltsingel en Groningerweg, maar ook dat bewoners van andere eilanden langs varen voor een toertochtje. Met de komst van de bewoners van Garmpoleiland zal het alleen nog maar drukker worden.

Economisch nut

Gebleken is dat er veel kavels te koop staan in de Tynaarlo. Nu ook in de omgeving veel nieuwbouw is gepland (onder andere Meerwijk in Slochteren en Groote Veenen in Eelde) is het de vraag of het aannemelijk is dat dit bouwplan binnen de planperiode gerealiseerd kan worden.

Het plan zal worden ontwikkeld door een startende projectontwikkelaar, die nog niet eerder dit soort projecten heeft ontwikkeld. Clienten vrezen dat zij bij het mislukken van het project uitkijken op een half ontwikkeld eiland.

De resultaten van een marktverkenning is aan clienten en anderen gemeld op een informatieavond op 6 oktober 2014. Er is een summier marktonderzoek gedaan. Twee makelaars hebben belangstelling getoond van gegadigden. Er wordt ontwikkeld bij verkoop van 80% van de kavels (16 van de 20) bij een verkoopprijs van € 420.000,- tot € 450.000,-. Dit is fors en risicovol. De ontwikkelaar gaf overigens tijdens deze avond aan geen poging te hebben gedaan om bij de ontwikkeling van het land binnen de bestaande maatvoering van het eiland te blijven.

Door de bewoners van het Warmoltseiland, waaronder clienten, zijn aan uw gemeente meerder reële opties aangeboden voor de realisatie van een minder risicovol programma, waarbij de bezwaren grotendeels worden ondervangen. De verbreding van het eiland brengt immers aanzienlijke kosten met zich mee. Clienten verzoeken uw college uit te leggen waarom hier niet mee gedaan is.

#### Waardevermindering woning

Op grond van al het voorgaande zal bij het realiseren van de bestemming volgens dit uitwerkingsplan het woon- en leefklimaat van clienten significant verslechteren.

Dit zal ook van invloed zijn op de waarde van hun eigendom. Indien uw college toch besluit het ontwerp vast te stellen, dan overwegen clienten een planschadeverzoek bij uw gemeente in te dienen.

#### Conclusie

Op grond van al het voorgaande komen clienten tot de conclusie van uw college niet kan beslissen tot vaststelling van het thans voorliggende plan.

Clienten menen dat hun zienswijzen ertoe leiden dat het voorliggend ontwerp niet, althans niet zonder aanpassing hierna genoemde zienswijzen, wordt vastgesteld.

A13

Hierbij dienen wij onze zienswijze in over het ontwerp-bestemmingsplan “ Ter Borch, plan van uitwerking Garmpoleiland Waterwijk “. Al in 2010, na onze bewuste keuze een waterwoning te willen bouwen op het Warmoltseiland, aan het “brede” water, vernamen wij de eerste geruchten over een mogelijke verbreding van wat nu het Garmpoleiland gaat heten. De bron was een ambtenaar van de Gemeente Tynaarlo. Bij verdere navraag binnen de verantwoordelijke gemeentelijke afdelingen werd in alle toonaarden ontkend dat er sprake zou zijn van dergelijke plannen. Daarop hebben wij na lang twijfelen onze keuze voor een waterwoning alsnog bevestigd. De namen en informatie die betrokken medewerkers hebben verstrekt zijn gedocumenteerd. Nu blijkt dat de toen nog zo krachtig ontkende plannen wel degelijk ten uitvoer worden gebracht voelen wij ons ernstig benadeeld door het verzwijgen van dit voornemen. Deze wijze van handelen wekt de indruk van onbehoorlijk bestuur en in deze mening worden wij gesteund door het feit dat zelfs bij de laatste uitgifte van een bouwka-vel (begin vorig jaar) nog steeds werd ontkend dat er plannen zouden zijn om het water te versmallen.

De Gemeente Tynaarlo betoogt dat zij diverse pogingen ondernomen zou hebben om de ontwikkeling van wat toen nog “De Strip” heette, binnen de oorspronkelijke opzet te realiseren. Dat er onvoldoende belangstelling was van projectontwikkelaars om de oorspronkelijke plannen te realiseren kunnen wij ons op grond van de kwaliteit van de plannen en mogelijk ook in het kader van de heersende crisis wel voorstellen. De pogingen die de Gemeente Tynaarlo daarna ondernomen zou hebben om binnen de oorspronkelijke kaders een alternatief plan te realiseren, konden echter niet met concrete feiten onderbouwd

Bij de verkoop van de kavels wordt door de gemeente informatie verstrekt dat is gebaseerd op het ter plaatse geldende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Op basis van het bestemmingsplan “Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk” en het beeldkwaliteitplan Waterwijk kan een beeld worden gevormd van de maatvoering van het eiland en de breedte van de watergang tussen het Garmpoleiland en het Warmoltseiland. De op basis van deze documenten verstrekte informatie is correct. Op het moment dat de verkoop van de kavel aan reclamanten speelde was nog niet bekend dat het eiland zou worden verbreed. Op 7 juli 2014 heeft de gemeente de omwonenden en personen die een optie op een kavel op het Warmoltseiland of een kavel aan de Woltsingel hadden schriftelijk geïnformeerd over de plannen. Toen was echter nog geen besluit genomen om met de initiatiefnemer een overeenkomst tot ontwikkeling van dit eiland aan te gaan.

De gemeente gaat zorgvuldig om met het wijzigen van bestemmingsplannen. Een dergelijk besluit wordt dan ook niet lichtvaardig genomen. De gemeente kan zich voorstellen dat reclamanten teleurgesteld zijn over de versmalling van de watergang. Deze samenloop van omstandigheden was echter niet te voorkomen.

De gemeente heeft in het verleden pogingen gedaan om dit eiland (voorheen de strip van de Waterwijk) conform het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te realiseren. Helaas heeft dit niet tot een technisch en economisch uitvoerbaar plan voor dit eiland geleid. Het eiland ligt daarom al enkele jaren braak.

Het oorspronkelijk concept is ruim voor de crisis in de markt gezet. Dit concept (dat eveneens voorzag in de realisatie van een zogenaamde stripbebouwing in de Tuinwijk, Rietwijk en Waterwijk van Ter Borch)

worden. Ook de nu gevonden projectontwikkelaar Extenzo kon op geen enkele manier pogingen tot realisatie van een plan binnen de oorspronkelijke kaders overleggen en blijkt van meet af aan een vrijbrief te hebben gekregen om het eiland te ontwikkelen volgens hun plannen. De “noodzaak” tot realisatie van de huidige plannen werd vervolgens met vage en niet toetsbare gegevens uit marktverkenningen beargumenteerd, hetgeen eerder wijst op strikt commerciële motieven dan het behartigen van de belangen van de bewoners op het Warmoltseiland. Dat de projectontwikkelaar deze route kiest valt te verwachten. Dat de Gemeente Tynaarlo hier geen voorwaarden en/of grenzen aan stelt en de belangen van andere inwoners van haar gemeente niet behartigd is onbegrijpelijk en verwijtbaar. Een eerste schets van een alternatieve invulling van de kant van de bewoners van Warmoltseiland werd niet serieus genomen. Ook hier blijkt opnieuw een commercieel argument de boventoon te voeren: het aantal te realiseren woningen in het alternatieve plan ligt lager.

De Gemeente Tynaarlo antwoordt op een gestelde vraag dat er geen sprake zou zijn van winst oogmerk. Letterlijk: “De opbrengsten van het eiland komen overeen met de voor dit deel in de grondexploitatie geraamde opbrengsten. Er is geen plus ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Met dit plan wordt een mogelijk tekort op de exploitatie voorkomen”.

Een geweldige redenatie die de indruk geeft dat de Gemeente Tynaarlo een witte raaf is die niet getroffen wordt door de realiteit waar andere gemeenten in Nederland en masse onder lijden: afschrijvingen 6 cijferige getallen op hun grondexploitatie. Juist in het gegeven dat de Gemeente Tynaarlo nu nog de oorspronkelijke doelstellingen weet te realiseren zit het bewijs er wel degelijk voordeel is behaald. Daarbij mag verondersteld worden dat de verbreding van het Garmpolei-

bleek op dat moment al niet succesvol. Meerdere ontwikkelaars hebben aangegeven dat de beperkte fysieke breedte van het eiland een te grote belemmering vormt voor een succesvolle ontwikkeling. Er bleken overmatige kostbare bouwtechnische ingrepen noodzakelijk om het gebouw op het smalle eiland te kunnen plaatsen onder meer voor ondergrondsparkeren. Daarnaast werd de beperkte privé- en openbare ruimte als belemmering gezien. Bovenal bleef de markt vraag voor het concept uit. Er waren geen kopers. De technische en economische haalbaarheid was daarmee niet aanwezig.

De gemeente krijgt geen signalen dat ontwikkelaars en de markt er op dit moment anders in staan dan hierboven vermeldt. De haalbaarheid van het oorspronkelijk concept wordt, ook nu de crisis een einde lijkt te komen, op nihil geschat. Dit komt overeen met het beeld dat voor de aanvang van de crisis voor het zogenaamde strip-concept aanwezig was. Dit wordt mede onderbouwd doordat de overige projecten binnen Ter Borch, in tegenstelling tot de meeste ontwikkelingen elders in de regio, weinig tot geen last hebben gehad van de crisis. Gedurende de crisis bleef de belangstelling voor Ter Borch bestaan en gingen de verkopen door. Er kan derhalve niet gesteld worden dat nu de crisis zich lijkt te herstellen de oorspronkelijke ontwikkeling wel kansrijk zal zijn.

De noodzakelijke aanpassing naar een meer grondgebonden woningbouwprogramma (met vrijstaande en half-vrijstaande woningen) vraagt om een verbreding van het eiland. Binnen de oorspronkelijke breedte van het eiland is geen verantwoord grondgebonden programma te ontwerpen dat aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de waterwijk van Ter Borch en bij de markt vraag.

Voor elk willekeurig realistisch plan is een verbreding van het eiland noodzakelijk.

Door reclamant en andere omwonenden wordt voorgesteld om binnen de

land een wezenlijke bijdrage levert aan het realiseren van deze daadwerkelijk knappe prestatie. Dit voordeel gaat echter wel ten koste van de kleine groep belanghebbenden die een bewuste keuze hebben gemaakt voor hun bouwkael op grond van de toenmalige plannen.

De Gemeente Tynaarlo blijkt voornemens haar plannen in weerwil van de geuite bezwaren door te zetten. En ook in dit stadium van de planvorming blijkt de mate waarin de Gemeente Tynaarlo bereid is rekening te houden met de ingebrachte bezwaren, uitermate gering.

In de plannen wordt bij de versmalling van het water tot 28 meter het nonargument gebruikt dat het daarmee nog steeds het breedste water van de wijk is.

Uit boven beschreven ontwikkelingen blijkt volgens ons dat de Gemeente Tynaarlo geen of onvoldoende moeite heeft gedaan om haar contractueel met ons aangegane verplichtingen naar maatstaven van goed bestuur te behartigen. Aangezien alternatieven ruimschoots voorhanden zijn kan worden gesteld dat de voorgenomen plannen door eenzijdige overwegingen zijn ingegeven en geen evenwichtige afspiegeling vormen van de belangen van de verschillende betrokken partijen. Wij houden ons daarom alle rechten voor op bestuurlijk en civielrechtelijk vlak om onze belangen te behartigen en deze gang van zaken nader te toetsen.

begrenzing van het oorspronkelijke eiland een verkaveling te maken, bijvoorbeeld met vrijstaande woningen. Vrijstaande woningen kennen aan de voorzijde en aan de zijkanten ook gebruiksgrond en ruimte en kunnen om die reden in sommige gevallen met een minder diepe kavel volstaan. Op het Garmpoleiland met meest twee-onder-één-kap woningen is dit niet het geval. Een plan met vrijstaande woningen leidt tot een onverantwoord laag aantal woningen en is daarmee niet haalbaar.

De gemeente ziet geen ander verantwoord en haalbaar plan zonder een eilandverbreding. Het bouwen van minder woningen (dan het reeds verminderde aantal van 36 naar 20) is niet alleen niet-passend bij het stedenbouwkundige karakter van de Waterwijk maar tast ook de financiële haalbaarheid van de benodigde bestemmingplanwijziging aan. Een andere opzet waarbij bijvoorbeeld de woningen in de breedte op het eiland worden opgesteld is afwijkend ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur zoals die binnen de waterwijk van Ter Borch aanwezig is en is om die reden niet wenselijk. Los van het woningontwerp wat op detail in verscheidenheid kan worden gerealiseerd, blijft een verbreding van het eiland voor grondgebonden woningen in alle gevallen benodigd.

De gemeente is begin 2014 met de ontwikkelde partij Extenzo uit Groningen in gesprek geraakt. Deze partij is met het initiatief voor een nieuwe invulling van het Garmpoleiland gekomen.

De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

Voor het huidige (gewijzigde) plan bestaan gelet op de ervaringen binnen Ter Borch en de afstemming met (externe) deskundigen goede verwachtingen voor de technische en economische uitvoerbaarheid en daarmee voor de realisatie van de bestemmingsplanwijziging. Er is reeds



sprake van een groot aantal gegadigden, die zich heeft laten inschrijven op een lijst voor het moment dat de verkoop feitelijk van start gaat.

De gemeente dient het algemeen belang. Deze is gebaat bij de ontwikkeling van gronden voor woningbouw. Het is daarom van algemeen belang dat ook de realisatie van het Garmpoleiland wordt gestart. Het algemeen belang is afgewogen tegen de individuele belangen van reclamanten. Hierbij is het van belang dat de besluitvorming zorgvuldig is en dat belangen van derden niet onaanvaardbaar worden geschaad. De gemeente heeft, zolang er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een ruime mate van beleidsvrijheid bij het vaststellen van bestemmingen en weegt daarbij de belangen van omwonenden zo veel als verantwoord mogelijk mee.

Dat de woningen binnen het oorspronkelijke bouwvlak gerealiseerd worden is zowaar een daadwerkelijke behartiging van de wens van de bewoners van het Warmoltseiland. Deze behartiging van onze belangen wordt echter meteen weer teniet gedaan door het instellen van een bebouwingsvrije strook van slechts 3 meter. Met deze uitgangspunten wordt niet alleen het water drastisch versmald maar komt ook de bebouwbare zone 5 meter dichterbij de noordzijde van Warmoltseiland. Dat de bouwwerken die daar gerealiseerd zullen gaan worden in de regel de sluitposten van de begroting vormen maakt dit besluit nog nadeliger uitwerkt.

Hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken met meer dan één wand en bijbehorende bouwwerken met maximaal 1 wand moeten binnen het oorspronkelijke bouwvlak worden gebouwd. De wetgever heeft beoogd dat binnen zekere kaders op achtererven vergunningsvrij gebouwen en bouwwerken mogen worden opgericht. De bebouwingsvrije strook dient als doel dit tegen te gaan.

### **3. Wijzigingen**

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan “Ter Borch, plan van uitwerking Garmpoleiland Waterwijk” gewijzigd vastgesteld. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Artikel 4.2.1 c. de afstand van de niet-aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 1 m;

Wordt gewijzigd in:

Artikel 4.2.1 c. de afstand van de niet-aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m;

- Artikel 4.2.5 d. de hoogte van overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 15 m;

Wordt gewijzigd in:

Artikel 4.2.5 d. de hoogte van overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10 m;

- De bijlage Lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid wordt aan de regels toegevoegd.

De toelichting wordt op de volgende punten aangepast danwel aangevuld:

- paragraaf 4.1.2: tekst over begrenzing EHS wordt aangepast
- Hoofdstuk 2 wordt aangevuld met een uitgebreidere stedenbouwkundige motivatie

## **Bijlage I - Overzicht appellanten**

## Appellanten

A1	Achmea rechtsbijstand, Mevrouw mr. A. van der Lees
A2	ARAG, Mevrouw mr. J. Zwiers
A3	Brief 7-12-2014 bezwaarschrift
A4	Brief 14-01-2015 zienswijze ontwerp bp
A5	DAS
A6	De Haan
A7	Brief 07-01-2015
A8	Brief 14-01-2015
A9	Brief 13-01-2015
A10	Brief 13-01-2015
A11	SUR
A12	SUR
A13	Brief 12-01-2015



# C o l o f o n

## **Opdrachtgevers**

Gemeente Tynaarlo

Contactpersoon

De heer B. Dijkstra

## **Projectleiding**

De heer J. van Brussel

BügelHajema Adviseurs

BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP

Vaart nz 48-50

Postbus 274

9400 AG Assen

Telefoon: (0592) 31 62 06

Telefax: (0592) 31 40 35

E-mail: [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)

[www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,

Leeuwarden en

Amersfoort