

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
KLOUDUM - DE EASTE EN PARKPLAN**

**Reactienota Zienswijzen
Koudum - De Easte en Parkplan**

Code 055008.01 / 09-08-11

GEMEENTE SÚDWEST FRYSLÂN 055008.01 / 09-08-11
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN KOUDUM - DE EASTE EN PARKPLAN

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING

1

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2

1. INLEIDING

Procedure terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Koudum - De Easte en Parkplan heeft overeenkomstig afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 1 april 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen (tot en met 12 mei). Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in het wekelijks verschijnend huis-aan-huisblad "De Balkster Courant", de Nederlandse Staatscourant en op de website van de gemeente Súdwest Fryslân. Een ieder had tijdens deze periode de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

In deze *Reactienota Zienswijzen* wordt verslag gedaan van de ingekomen zienswijzen die betrekking hebben op het bestemmingsplan en tijdens de periode van terinzagelegging zijn binnengekomen. Vier reclamanten hebben van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gebruik gemaakt.

Leeswijzer reactienota zienswijzen

De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze nota besproken. Voor zover de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan, is dat aangegeven. In hoofdstuk 3 komen de ambtshalve aanpassingen aan de orde.

Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van *natuurlijke personen* te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende reactienota worden de indieners van zienswijzen daarom niet met naam en toenaam genoemd.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst iedere zienswijze kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Indiener 1

Zienswijze

1. Als initiatiefnemers van de Pitch & Putt Golf wordt deze zienswijze ingediend. In een eerder stadium van planvorming is door de gemeente gewezen op het perceel aan de Nieuweweg 42. De betreffende eigenaar wilde zijn onroerende goederen echter lange tijd niet verkopen, waardoor de planvorming was gericht op een nieuw te realiseren gebouw. Ondertussen is overeenstemming bereikt over de verwerving van het perceel. Daarmee worden de plannen aangepast en wordt de ontsluiting van het bedrijf sterk verbeterd. Van overlast door verkeersstromen zal geen sprake meer zijn.
2. Het clubgebouw zal worden ondergebracht in het achterste deel van de boerderij aan de Nieuweweg 42. Doordat het bebouwde oppervlak gelijk blijft, kan van overlast voor de omwonenden geen sprake meer zijn. De boerderij zal grondig worden verbouwd, maar behoudt dezelfde vorm en stijl.
3. De parkeervoorziening zal tussen de boerderij en de provinciale weg worden gepositioneerd. Over de verwerving van gronden zijn verregaande gesprekken met de gemeente Súdwest Fryslân.
4. Hoewel dit niet noodzakelijk is, denken indieners alles binnen hun vermogen te hebben aangewend om tegemoet te komen aan de ingediende bezwaarschriften. Indieners zien graag dat de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie

Door de voormalige gemeente Nijefurd is altijd ingezet op het vestigen van de horecavoorziening in het pand aan de Nieuweweg 42. De gemeente kan daarom instemmen met de voorgestelde wijziging. Op een aantal punten is de voorgestelde wijziging positief voor de omgeving. Ten eerste wordt de ontsluiting van het perceel verlegd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De ontsluiting komt dicht bij de kruising met de provinciale weg te liggen. Hierdoor wordt de verkeersdruk op de Nieuweweg en nabijgelegen woningen verlaagd. Ten tweede wordt de parkeervoorziening verplaatst naar een locatie vlak aan de provinciale weg. Hierdoor wordt één van de geluidsbronnen verder weg geplaatst van de woningen grenzend aan het plangebied. Hierdoor verbeterd de akoestische situatie. De gronden zijn nu nog in bezit bij de gemeente, maar de verwachting is dat er met de initiatiefnemers overeenstemming bereikt zal worden over de aankoop van deze gronden. Tot slot wordt de horecavoorziening alsnog in de bestaande bebouwing op het perceel aan de Nieuweweg 42 gerealiseerd.

Dit voorkomt extra bebouwing. Hoewel het pand grondig verbouwd moet worden, blijft de hoofdvorm en karakteristiek behouden.

Voorstel

Het bestemmingsplan conform het voorstel van indiener aanpassen. Dit leidt tot de volgende aanpassingen:

- *Bouwwlak binnen de bestemming "Sport - Pitch en Putt" komt te vervallen.*
- *De bestemming "Wonen - 2" voor het perceel Nieuweweg 42 wordt gewijzigd in "Sport - Pitch & Putt". Het bouwwlak en de aanduiding "karakteristiek" blijft behouden zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen is. .*
- *Een deel van de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond" tussen de Nieuweweg 42 en de provinciale weg wordt gewijzigd naar "Sport - Pitch en Putt" om de realisatie van de parkeerplaats mogelijk te maken.*

2. Indiener 2

Zienswijze

1. *Indiener verzoekt de paardrijdbak op het perceel 932 sectie L en de kraanlocatie en het sanitaire gebouw met bijgebouw op perceel 390 aan te geven. De bedoelde gebouwen zijn aangegeven in meegezonden bijlage.*

Reactie

Het bestemmingsplan zal op alle punten aangepast worden. Het sanitaire gebouw en de kraan zijn reeds vergund. Hiervoor wordt het bouwwlak aangepast. De paardrijdbak is ruimtelijk en functioneel inpasbaar en kan daarom juridisch-planologisch vastgelegd worden.

Voorstel

- *Aanduiding "specifieke vorm van sport - paardrijdbak" op de verbeelding opnemen voor de paardrijdbak;*
- *Bouwwlak dusdanig aanpassen dat het toiletgebouw en de kraan hierbinnen vallen.*

3. Indiener 3

Zienswijze

1. *Namens de bewoners van een nabijgelegen perceel maakt indiener gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan Koude - De Easte en Parkplan. Indiener is daartoe gemachtigd. De machtiging is opgenomen als bijlage bij de zienswijze.*
2. *In een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan, zijn verschillende opmerkingen gemaakt met betrekking tot het Streekplan Fryslân. In de reactienota Overleg en Inspraak wordt geen recht gedaan aan hetgeen het Streekplan aangeeft. Door het realiseren van een Pitch en Puttbaan wordt namelijk:*

- a. niet ingespeeld op de waarden van dit gebied;
- b. niet ingezet op het in stand houden en verder ontwikkelen van de aanwezige landschappelijke kwaliteit;
- c. niet voldaan aan de randvoorwaarde dat voor pitch- en puttbanen ruimte gezocht moet worden in of aansluitend aan kernen;
- d. niet een beleid gevoerd, waarbij de bijzondere landschappelijke kwaliteiten meesturend zijn voor gebiedsontwikkeling.

In het Structuurplan Koudum wordt aangegeven dat de doorzichten vanuit Koudum op de omgeving als uniek en waardevol worden ervaren. Het reliëf en de visuele relaties richting Morra, Fluessen, It Heidenskip en de Heamar moeten in stand worden gehouden en waar mogelijk worden versterkt door reliëf-ondersteunende bebouwing.

Het bestemmingsplan treedt deze waarden met voeten omdat zij verschillende bebouwing mogelijk maakt en activiteiten toestaat die daar niet thuishoren, zoals:

- een kantine van 350 m² van maximaal 13 meter hoogt, met daarbij een overkapping van 100 m² van maximaal 6 meter hoog;
 - erfafscheidingen van 1 á 2 meter hoog;
 - lichtmasten tot 10 meter hoogte;
 - ten minste 30 - 45 parkeerplaatsen;
 - het verwachte aantal bezoekers van 60 - 150 en geschat aantal verkeersbewegingen van 150;
 - het gebruik van alle gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte horeca.
3. In een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan, zijn verschillende opmerkingen gemaakt met betrekking tot het Structuurplan Koudum. De reactienota doet geen recht aan hetgeen het structuurplan aangeeft. Met het realiseren van de Pitch en Puttbaan blijkt namelijk niet dat:
- a. Er zorg is voor de duurzame voorraad ruimte;
 - b. De visuele relaties vanuit het dorp met de omgeving en vanuit de omgeving met het dorp aandachtspunt zijn;
 - c. De ligging van Koudum op It Heech, het zicht op Koudum vanuit de omgeving en doorzichten als uniek en waardevol worden ervaren;
 - d. Inhoud wordt gegeven wordt aan het feit dat de structuurplankaart aangeeft, dat het gebied waar de Pitch en Puttbaan gepland, 'landelijk gebied' is.

Met de redentatie uit de reactienota Inspraak en Overleg dat het plan past binnen het kader van het landelijk gebied is de indiener het niet eens. In het structuurplan is immers niet uitgelegd wat onder 'Landelijk gebied' wordt verstaan. Uit de legenda valt af te leiden, dat een landelijk gebied niet is een gebied waar een woning mag staan, niet is een gebied waar een bedrijf gevestigd mag worden en ook niet is een gebied waar gesport mag worden.

In de reactienota wordt aangegeven dat het terrein en de nieuwe bebouwing goed kan worden ingepast door de aanwezige bosschages. Dat het terrein kan worden ingepast zegt me niks. Dat bebouwing kan worden ingepast zegt me wel wat, maar daar is in dit geval geen sprake van. De bebouwing tast de aanwezige waarden aan, ongeacht de aanwezigheid van bosschages (waarden genoemd onder punt 2);

In de reactienota wordt aangegeven dat voor De Easte wordt ingezet op een verscheidenheid aan functies. Dat uitgangspunt heb ik in het structuurplan niet terug kunnen vinden.

Geconcludeerd wordt dat de Pitch en Puttbaan niet past binnen de bestemming 'landelijk gebied' en dat zij de aanwezige waarden zal aantasten.

4. In een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan, zijn verschillende opmerkingen gemaakt met betrekking tot de Gemeentelijke Visie 2015. In de reactienota wordt geen recht gedaan aan hetgeen de gemeentelijke visie aangeeft, omdat:
 - a. deze sportvoorziening wordt geconcentreerd in Koudum;
 - b. een beleid wordt gevoerd die in het buitengebied in principe geen bebouwing toestaat vanwege de mogelijke landschapsaantasting.

In het bestemmingsplan worden immers verschillende gebouwen en activiteiten mogelijk gemaakt (genoemd onder punt 2).

De opmerking uit de reactienota dat het plangebied geen deel uitmaakt van het buitengebied klopt niet, omdat op pagina 22 van de Visie de volgende definitie van het buitengebied wordt gegeven: *'open, landelijk gebied dat buiten de bebouwde kom van steden, dorpen, buurtschappen en lintbebouwing valt.'*

De relevantie van de opmerkingen dat er een grote verscheidenheid aan functies voorkomt in de Easte en dat sprake is van er een relatief dichte lintbebouwing langs De Ooste, geldt niet voor het perceel waar de Pitch en Puttbaan wordt gerealiseerd

Geconcludeerd wordt dat het voornemen niet past binnen de Gemeentelijke Visie omdat sportvoorzieningen worden geclusterd in Workum, Koudum en Stavoren en omdat nieuwe bebouwing leidt tot aantasting van het landschap.

5. In de reactienota wordt aangegeven dat op alle gronden binnen de bestemming 'Sport - Pitch & Putt' ondergeschikte horeca is toegestaan. Hiertegen maakt indiener ernstig bezwaar, omdat daarmee het hele gebied kan worden gebruikt als terras, zolang er maar sprake van ondergeschikte horeca.
6. In de reactienota wordt aangegeven dat het initiatief past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid, mits het voldoende landschappelijk is ingepast. In de eerdere punten heb ik reeds aangegeven dat het provinciaal en gemeentelijk beleid geen ruimte biedt voor een dergelijke functie. Met de argumentatie dat het initiatief voldoende ingepast is, doordat de bestaande beplanting behouden blijft en reeds aanwezige bosschages niet worden verwijderd, is indiener het niet eens.

De stelling van indiener is dat de Pitch en Puttbaan op de voorgestelde locatie niet is in te passen, vanwege de landschappelijke waarden die op deze plek aanwezig zijn (genoemd onder punt 2).

7. In de inspraakreactie is reeds aangegeven dat een Pitch en Puttbaan op zichzelf een lovenswaardig initiatief is, maar dat de bezwaren zijn gericht op de locatie. Dit is voldoende duidelijk gemaakt in de voorgaande punten.

In de reactienota wordt aangegeven dat het delen van voorzieningen met andere sportvoorzieningen niet aan de orde is, omdat het gaat om een particulier initiatief. De indiener is van mening dat gemeenschappelijk gebruik van gebouwen uitgangspunt zou moeten zijn. Ook een particulier zou bestaande faciliteiten kunnen (mede)gebruiken.

8. De opmerking in de reactienota dat bij de inrichting van het terrein rekening wordt gehouden met de naastgelegen provinciale weg, wordt niet feitelijk onderbouwd. Dit, terwijl de Pitch en Puttbaan op nog geen 20 meter van de weg is gelegen. Tegen eventueel te plaatsen metershoge netten maakt de indiener bezwaar. Het is nog maar de vraag of deze (onwenselijke) oplossing het ontstaan van een verkeersonveilige situatie kan voorkomen.
9. Geconcludeerd wordt dat de bestemming 'Sport - Pitch & Putt' in strijd is met het Streekplan Fryslân, het Structuurplan Koudum en de Gemeentelijke Visie 2015. De bovenstaande kaders, het algemeen belang dienend, geven aan dat het huidige grondgebruik gehandhaafd moet worden. Het particuliere belang om een Pitch en Puttbaan te realiseren, moet hier aan ondergeschikt zijn.

Voorstel

1. *De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan.*
2. *De ontwikkeling van de Pitch en Puttbaan past binnen het omgevingsbeleid zoals verwoord in het Streekplan. De provincie heeft hier geen opmerkingen over gemaakt. Daarnaast wordt verwezen naar de reactie op indiener 1. Inmiddels zijn de plannen voor de Pitch en Puttbaan gewijzigd. De horecavoorziening wordt binnen bestaande bebouwing gerealiseerd, namelijk de boerderij aan de Nieuweweg 42. De overige invulling van het plangebied sluit aan bij de landschappelijke kwaliteiten. Alle karakteristieke houtwallen blijven behouden. Ook blijven de uitzichten vanaf de Nieuweweg, dus vanaf de stuwwal, richting het zuidoosten in stand. Andersom blijft de stuwwal vanaf de provinciale weg ook na de realisatie van de pitch en puttbaan in stand. De baan wordt tevens aangelegd aansluitend bij de bestaande kern van Koudum. Daarmee sluit het initiatief goed aan bij het beleid uit het streekplan. Wel wordt er momenteel nog overleg gevoerd tussen de gemeente en de initiatiefnemer over de locatie en de inpassing van de parkeerplaats.*
3. *Ten aanzien van de visuele relaties wordt verwezen naar punt 2 van deze indiener en de reactie op indiener 1. Indiener stelt dat de ontwikkeling niet past binnen de 'bestemming' landelijk gebied die het structuurplan Koudum aan het gebied geeft.*

Het Structuurplan geeft echter geen bestemming aan, maar een visie op Koudum. In de visie is richting gegeven aan de ontwikkelingen die in Koudum plaats (kunnen) vinden. In de Structuurschets wordt inderdaad niet aangegeven wat bedoeld wordt met de term 'landelijk gebied'. Algemeen knelpunt dat aangegeven is in het Structuurplan is het ontbreken van toeristisch-recreatief interessante zaken. Eventuele initiatieven die bij de gemeente ingediend worden, worden getoetst aan het vigerende beleid. Hoewel het Structuurplan geen uitgangspunten geeft wat er binnen het 'landelijk gebied' mag komen, acht de gemeente een dergelijke functie goed passend in De Easte.

- 4. Het plangebied van het bestemmingsplan voor De Easte kan gekenmerkt worden als een overgangsgebied, waar verschillende functies voorkomen. Het gebied maakt geen deel uit van het buitengebied door de woningdichtheid en de verscheidenheid aan functies. Dat is ook de reden dat het plangebied zowel in dit bestemmingsplan als het vorige bestemmingsplan een aparte juridische regeling heeft gekregen en niet meegenomen is in het bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel waar de Pitch en Puttbaan beoogd is, maakt onderdeel uit van dit gebied. Dat dit perceel niet bebouwd is, doet er niet toe.*
- 5. Indiener stelt dat het hele plangebied gebruikt kan worden als terras, zolang het maar ondergeschikt is. Met ondergeschikt wordt bedoeld dat ondergeschikte horeca de hoofdfunctie (in dit geval dus de Pitch en Puttbaan), niet mag overheersen. Als het hele plangebied in gebruik is als terras, is er geen sprake meer van ondergeschiktheid. Dan is de horecafunctie immers de hoofdfunctie geworden. Dit is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Wel is ondergeschikte horeca, dus ten dienste van de bestemming (dus de Pitch en Puttbaan) toegestaan.*
- 6. Het initiatief past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. Inmiddels heeft de provincie in het vooroverleg aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling van de Pitch en Puttbaan. Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, past het initiatief binnen de gemeentelijke beleidskaders. Zoals aangegeven in de reactie op indiener 1, is de gemeente Nijefurd altijd voorstander geweest van het realiseren van de horecavoorziening en clubgebouw in de bestaande bebouwing aan de Nieuweweg 42. Indiener stelt dat niet voldoende rekening gehouden wordt met de aanwezige landschappelijke waarden. De gemeente acht dat dit wel het geval is. De kenmerkende glooiing in het landschap, tussen de Nieuweweg en de provinciale weg, blijft vanaf beide wegen zichtbaar. De kenmerkende houtwallen in het gebied blijven behouden. In de aangepaste plannen wordt geen nieuwbouw gerealiseerd in het plangebied. Zie hiervoor ook de reactie op indiener 1.*
- 7. Initiatiefnemers beogen met de realisatie van de Pitch en Puttbaan een nieuwe recreatieve voorziening te realiseren. Het delen van voorzieningen stuit daarbij op praktische bezwaren.*

Zo zal er, indien voorzieningen gedeeld worden, sprake zijn van overlap in het gebruik.

De piekmomenten voor het gebruik van de Pitch en Puttbaan zal in de weekenden liggen. Dit zijn ook de momenten dat de sportvoorzieningen gebruikt worden. Hier zijn de huidige voorzieningen niet op berekend. Er zal dus hoe dan ook een investering gedaan moeten worden in de sportvoorzieningen, terwijl het een particulier initiatief betreft. Dit is niet wenselijk.

8. *Met de inrichting van het terrein wordt inderdaad rekening gehouden met de ligging van de provinciale weg. Er wordt zoveel mogelijk van de weg af gespeeld. Ballen worden dus zo min mogelijk richting de weg geslagen. Er worden wel voorzieningen aangelegd om te voorkomen dat ballen op de weg terechtkomen.*
9. *De gemeente is van mening dat het initiatief wel past binnen de beleidskaders van de gemeente en de provincie. Zoals eerder gesteld, is de provincie akkoord met de ontwikkeling. De gemeente acht dat de verschillende belangen, van zowel de initiatiefnemer als de omwonenden, voldoende afgewogen zijn. De ontwikkeling is zowel ruimtelijk als functioneel inpasbaar. Het bestemmingsplan zal dus niet aangepast worden.*

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

4. Indiener 4

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat de Reactienota Overleg en Inspraak in goede orde is ontvangen. De beantwoording van de ingezonden reactie is niet cursief weergegeven. Moet er vanuit worden gegaan dat dit niet de reactie van de gemeente is?
2. Reactie punt 6 is niet op de juiste manier overgenomen. De gemeente schrijft over verbouw van de woning, terwijl in de zienswijze duidelijk sprake is van aanpassing van schuur naar woning.
3. Reactie punt 14 is ook niet juist overgenomen. Niet de indieners hebben aangegeven dat het perceel Ooste 27 illegaal werd bewoond, maar de bewoner zelf. Indieners wisten ook niet dat hij daar officieel woonde. Er is pas een verzoek tot handhaving ingediend toen er sprake was van illegale bewoning van de schuur (de correspondentie in dezen is opgenomen als bijlage bij de zienswijze).
4. Over de reactie onder punt 15 het volgende. Op de door ons gestelde vraag wat het belang is van de gemeente om het perceel dat bestemd is voor agrarische cultuurgrond om te zetten naar een woonbestemming, is nog geen antwoord gegeven. Bij deze wordt nogmaals verzocht deze vraag te beantwoorden.
5. De reactie van de gemeente gaat er ten onrechte vanuit dat het perceel sinds de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan in gebruik is als woning. Dit is echter onjuist. Dat er nooit sprake van is geweest blijkt uit de verkoopakten van 1979 en 1985 en verdeling akte uit 2001, waarin sprake is van een schuur met hooikap.

- Dat het nooit een woning is geworden blijkt uit het feit dat de bebouwing niet voldoet aan het bouwbesluit en dat het gebouw nooit in gebruik is geweest als woning mag blijken uit het volgende:
- a. het feit dat er in het verleden een caravan op het perceel stond, waarin men verbleef;
 - b. er geen riolering is aangelegd;
 - c. er op het adres nooit iemand heeft staan ingeschreven;
 - d. het feit dat er voor verbouwingen aan de schuur nooit een bouwvergunning voor een woning is aangevraagd.
6. Geconcludeerd wordt dat de bebouwing ten onrechte als woning is aangemerkt en onder het overgangsrecht is geplaatst.
 7. De bewering dat het pand in het vigerende bestemmingsplan De Ooste een agrarische bestemming heeft zonder bouwvlak klopt op meerdere punten niet. Er is wel degelijk een bouwvlak ingetekend in het vigerende plan.
 8. Niet duidelijk is wat er met het woorden 'daarmee' en 'toen' worden bedoeld in de reactie 'Daarmee is de bebouwing toen onder het overgangsrecht gebracht'.
 9. Niet duidelijk is waarom het pand niet weer onder het overgangsrecht kan worden geplaatst. Waarom zou een illegaal verbouwde schuur met hooikap onder het overgangsrecht geplaatst moeten worden? Een schuur blijft een schuur en kan niet onder het overgangsrecht terechtkomen. Nogmaals voor de duidelijkheid: het pand is geen woning.
 10. Met de opmerking dat er meerdere woningen achter het bebouwingslint liggen, wordt een criterium geformuleerd waaraan het perceel aan voldoet. De aanduiding bebouwingslint komt in het bestemmingsplan echter niet voor, waardoor deze opmerking geen relevantie heeft.
 11. Gesteld wordt dat er vanuit de functionele aspecten geen belemmeringen zijn om de woning positief in te bestemmen. Kan worden uitgelegd wat wordt bedoeld met functionele aspecten?
 12. Dat het recht van overpad een privaatrechtelijke gelegenheid is, wil niet zeggen dat de gemeente daarmee geen rekening hoeft te houden.
 13. Indiener geeft aan het hoogst opmerkelijk te vinden dat de gemeente niet ingaat op de reactie dat de illegaal verbouwde schuur niet voldoet aan het Bouwbesluit.
 14. Indiener is verbaasd over het feit dat een notaris zomaar veranderingen kan aanbrengen in een koopakte die een nadelige gevolgen kunnen hebben voor belendende percelen. Tegen bewoning van het perceel zouden wij zeker een handhavingsverzoek hebben ingediend, zoals we dat in december 2010 hebben gedaan.

Reactie

1. *Hoewel niet cursief, is dit wel een reactie van de gemeente op de ingediende inspraakreactie.*
2. *Bij het samenvatten van de inspraakreactie is inderdaad een iets andere bewoording gebruikt, dan door insprekers in de reactie is gehanteerd.*

Het punt dat insprekers maken, namelijk dat er bij bouwwerkzaamheden (of dit nu bij nieuwbouw of verbouw is), blijft desondanks overeind.

3. *Het is correct dat de inspraakreactie op dit punt niet helemaal correct is overgenomen.*
4. *Zoals ook in de inspraaknota is aangegeven, moet de gemeente in het bestemmingsplan aangeven hoe met panden die onder het overgangsrecht gebracht worden of in het verleden zijn gebracht omgegaan wordt. In het geldende bestemmingsplan is het betreffende pand niet inbestemd. Het pand heeft geen bouwvlak. Bebouwing is dus niet toegestaan. Tot op heden is niet handhavend opgetreden tegen het pand. Er moet dus in dit bestemmingsplan aangegeven worden hoe met dit pand omgegaan wordt. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat er twee opties zijn. Ten eerste kan het pand weer onder het overgangsrecht gebracht worden. Er moet dan inzichtelijk gemaakt worden hoe de gemeente handhavend opgetreden gaat worden. Dit houdt dus in dat inzichtelijk gemaakt moet worden hoe de bebouwing op termijn verwijderd gaat worden. De tweede mogelijkheid is om het pand positief in te bestemmen. De bestemming moet wel uitvoerbaar zijn. Dit houdt in dat er geen bestemming gegeven kan worden waarvan niet aannemelijk gemaakt kan worden dat deze tijdens de planperiode niet gerealiseerd kan worden. Agrarisch gebruik van het pand is, gezien de huidige invulling van het pand, niet realistisch.
De gemeente moet dus in het bestemmingsplan aangeven of het pand positief inbestemd wordt of dat het geldende bestemmingsplan gehanteerd blijft. Zoals ook in inspraaknota is gesteld, is een woning op deze locatie goed passend. De woning levert geen belemmering op voor omliggende functies en past ook stedenbouwkundig in het bebouwingsbeeld van De Easte. De eigenaren hebben aangegeven bereid te zijn eventuele planschade te willen betalen. De gemeente heeft er daarom voor gekozen het pand als woning te bestemmen en het geldende bestemmingsplan niet over te nemen.*
5. *Het pand is in het verleden in gebruik geweest als woning. Vanaf wanneer dit precies geweest is, is bij de gemeente niet bekend. Wel is duidelijk dat het pand in de huidige staat te gebruiken is als woning. Tevens heeft het pand het karakter en uitstraling van een woning.
In de door indiener bijgevoegde splitsingsakte uit 2001 blijkt dat het pand in die tijd in gebruik is geweest als woning. Vanaf wanneer dit precies is geweest, is niet duidelijk.*
6. *Zie punt 4. Het pand is in dit bestemmingsplan niet onder het overgangsrecht geplaatst, maar bestemd als woning.*
7. *Zie punt 4. De lijn op de kaart is geen bouwvlak, maar het pand zelf op de ondergrond.*
8. *Het pand heeft in het geldende bestemmingsplan geen bouwvlak. Dit betekent dat er geen bouwrechten zijn en dat het pand onder het overgangsrecht is geplaatst.*

9. *Zie punt 4. Bebouwing mag niet bestemmingsplan op bestemmingsplan onder het overgangsrecht geplaatst worden, zonder dat er duidelijk gemaakt wordt hoe hier mee om gegaan wordt.*
10. *Het bestemmingsplan kent geen aanduiding "bebouwingslint". Met de opmerking is bedoeld dat een woning achter het bebouwingslint op meerdere plekken voorkomt. Dit is ook zo in het bestemmingsplan vastgelegd door de verschillende woonbestemmingen. De opmerking is dus gemaakt over het stedenbouwkundige beeld.*
11. *Met de functionele aspecten wordt bedoeld dat de woonfunctie past binnen de functies die in de omgeving voorkomen. Een woonfunctie voor het pand belemmert omliggende panden niet, zoals bijvoorbeeld (agrarische) bedrijven.*
12. *Over de percelen van indieners ligt een pad, dat gebruikt wordt voor de ontsluiting van het betreffende pand. Op het pad is een recht van overpad gevestigd. Deze is niet begrensd. Het pad mag dus door eigenaren van het pand gebruikt worden. Dit wordt allemaal in de privaatrechtelijke sfeer, dus buiten het bestemmingsplan om, geregeld.*
13. *Met het bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing gelegaliseerd. De toetsing aan het Bouwbesluit valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Wel mogen er in het bestemmingsplan geen functies mogelijk gemaakt worden die door het Bouwbesluit niet gerealiseerd kunnen worden. Te denken valt aan bijvoorbeeld de bouwhoogte van een woning, die lager is dan vanuit het Bouwbesluit verplicht is. Hiervan is in dit geval geen sprake. Daarnaast kan gesteld worden dat het pand, mocht blijken dat dit nodig is, relatief eenvoudig aan het Bouwbesluit aangepast kan worden.*
14. *De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan. Datgene wat in een koopcontract is geregeld, valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.*

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

5. Indiener 5

Zienswijze

1. Uit artikel 19 van bestemmingsplan de Easte volgt dat het gebouw op het perceel Ooste 27 dat bestond ten tijde van de eerste tervisielegging van het nu geldende bestemmingsplan niet mocht worden vergroot. De betreffende schuur is sinds de tervisielegging echter meerdere keren (illegaal) vergroot. Hiertegen maken wij bezwaar.
2. Het gebruik van het perceel Ooste 27 was ten tijde van het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan, agrarisch. Uit de koopakten blijkt dat het gebouw dienst deed als schuur en niet als woning, zoals in de reactienota ten onrechte wordt gesuggereerd (koopakten zijn als bijlage bij de reactie gevoegd). Bewijzen hiervoor zijn door de betrokkenen nooit geproduceerd.

3. Met de zienswijze wordt duidelijk gemaakt dat in het verleden het overgangsrecht niet is toegepast en dat het gebruik van de bebouwing ten tijde van het onherroepelijk worden van het geldende bestemmingsplan, agrarisch was.

Reactie

1. *De schuur is in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht geplaatst. Kleine aanpassingen aan het pand zijn mogelijk. Gezien de huidige verschijningsvorm van het pand, zijn er inderdaad grote aanpassingen aan het pand gedaan. Het pand heeft nu de uitstraling van een woning en is recentelijk ook als dusdanig in gebruik geweest. De gemeente acht een woning op deze locatie ruimtelijk en functioneel inpasbaar. Het pand is daarom in het bestemmingsplan als woning bestemd. Hiermee wordt de ontstane situatie gelegaliseerd.*
2. *Zie reactie op indiener 4 onder 5.*
3. *Zie reactie op indiener 4 onder punt 4.*

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

===