



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 29 november 2017
Commissievergadering	: 15 november 2017
Agendapunt	: 6
Nummer	: 2017/091
Datum voorstel	: 12 oktober 2017
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Goingarijp 2016
Behandeld door	: A. Overwijk
Telefoon en email	: 9116/ A.Overwijk@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 194091323

Voorstel:

1. De Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Goingarijp 2016 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Goingarijp 2016 als opgenomen in de bestandenset NL.IMRO.1940.BPGOI16GOINGARIJP -VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen alle bestemmingsplannen eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. In dit kader is thans het bestemmingsplan voor Goingarijp geactualiseerd.

Dit bestemmingsplan omvat het gehele dorp Goingarijp, met inbegrip van het deel van het dorp dat met name is ingericht ten behoeve van de verblijfsrecreatie en de watersport.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 30 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er zeven zienswijzen binnengekomen. Het is nu aan uw raad een besluit te nemen over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

We willen in het belang van onze burgers en bedrijven over actuele bestemmingsplannen beschikken. Als bestemmingsplannen verouderd zijn moeten we vaker procedures volgen om van het bestemmingsplan af te wijken. Dit brengt voor onze burgers en bedrijven hogere kosten met zich mee. Dit willen we zoveel mogelijk voorkomen. Verder zorgen actuele bestemmingsplannen voor meer uniformiteit en daarmee voor meer rechtsgelijkheid voor onze burgers.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 De Nota bevat een goede reactie op de ingediende zienswijze.

De zienswijzen zijn alle afkomstig van eigenaren en/of bewoners van het complex "De Slachte" aan It String. In 1 zienswijze wordt steun betuigd voor de verruiming van de mogelijkheden die het ontwerpplan biedt voor bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie 1. In de overige (identieke) zienswijzen wordt de nu toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen (50m²) in combinatie met de daar toegestane bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk (maximaal 7 meter) juist bestreden. Naar aanleiding van de zienswijzen worden enkele wijzigingen in het bestemmingsplan voorgesteld.

2.1 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Alle relevante omgevingsaspecten zijn beoordeeld en het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Tegenwoordig maken wij analoge en digitale bestemmingsplannen. Volgens de wet is het digitale plan leidend. Dit betekent dat bij verschillen tussen het analoge en het digitale plan, het laatstgenoemde plan bepalend is. Het digitale plan is opgenomen in een zogenaamde bestandenset. Deze set duiden we aan met een imro-codering. Dit nummer is in het voorstel en in het raadsbesluit genoemd zodat duidelijk is welk bestemmingsplan u vaststelt.

3.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

De gemeente is verplicht voor bepaalde plannen de kosten te verhalen. Deze plannen worden opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor deze plannen moet een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten op een andere manier is geregeld.

Dat is hier het geval. Dit bestemmingsplan (de toegestane functies en de bouwregels) is gebaseerd op de bestaande situatie en geldende regelingen voor het plangebied. Geheel nieuwe bouwplannen (volgens het Bro) worden niet mogelijk gemaakt. Een nadere toelichting treft u aan in paragraaf 6.2 van de Plan-toelichting.

Beleid- en regelgeving

Artikel 3.1, 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening .

Financiën

De kosten van de actualisatie betalen we uit het budget Bestemmingsplannen.

Communicatie en vervolg

Wij maken (het besluit tot het gewijzigd vaststellen van) het bestemmingsplan vervolgens zes weken na vaststelling bekend. Dit doen wij in het gemeenteblad en in de Staatscourant. Via www.defryskemarren.nl is de link www.officielebekendmakingen.nl opgenomen waar deze bekendmakingen terug zijn te vinden. Het plan kan gedurende een periode van zes weken worden ingezien bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure en de servicepunten in Balk en Lemmer. Daarnaast zijn de genoemde documenten digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking start de periode van zes weken voor het instellen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

De wettelijke overlegpartners ontvangen tijdig een per e-mail verstuurd kennisgeving van de tervisielegging van het bestemmingsplan. Bij een gewijzigde vaststelling sturen wij uw besluit onverwijld naar het Rijk en de Provincie.

Wij informeren de indieners van een zienswijze per brief over uw besluit. Bij de brief voegen we behalve dit besluit ook het bijbehorende raadsvoorstel, de Nota zienswijzen en de kennisgeving toe.

Vervolg en evaluatie

Het vervolg is afhankelijk van of er wel of niet beroep wordt ingediend. Deze mogelijkheid staat open voor een belanghebbende die tijdig een zienswijze bij de raad heeft ingediend. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen de door de raad bij vaststelling van het plan aangebrachte wijzigingen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. 171012-Collegeadvies-Gew vastst bplan Goingarijp 2016-194091323;
2. 171012-Ontwerp-raadsbesluit-Gew vastst bplan Goingarijp 2016-194091323;
3. 171012-Bijlage 1-Ontwerpbestemmingsplan Goingarijp 2016-194091323;
4. 171012-Bijlage 2-Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Goingarijp 2016-194091323.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren



de secretaris,
L. Maarleveld



de burgemeester,
F. Veenstra

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Goingarijp 2016

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Goingarijp 2016 is deze Nota zienswijzen opgesteld.

Het bestemmingsplan omvat het gehele dorp Goingarijp (uitgezonderd het perceel It Hôf 17a), met inbegrip van het deel van het dorp dat met name is ingericht ten behoeve van de verblijfsrecreatie en de watersport. Het plan betreft een actualisatie. Deze actualisatie heeft in beginsel een conserverend karakter. Als basis voor het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande bestemmingen afgewogen tegen de feitelijke situatie, die vervolgens op basis van nieuwe standaarden, maatschappelijke ontwikkelingen en wetgeving (bijvoorbeeld vergunningvrij bouwen) worden geactualiseerd. Daar waar zich in de afgelopen periode ontwikkelingen hebben voorgedaan die door middel van een vergunning en/of een planologische procedure zijn gerealiseerd, zijn deze meegenomen in het bestemmingsplan.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de zienswijzen behandelen.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Goingarijp 2016

Het ontwerpbestemmingsplan Goingarijp 2016 met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 30 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft terinzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was het plan in te zien via de website www.defryskemarren.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

Gedurende de boven aangegeven periode –en daarmee tijdig- zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in afschrift ook aan de raad en het college van burgemeester en wethouders doorgestuurd. De zienswijzen zijn allemaal afkomstig van eigenaren en/of bewoners van het complex “De Slachte” aan It String. De indieners van een zienswijze, met in voorkomende gevallen tussen haakjes het adres van hun woning aan It String, zijn:

1. H.C. van Dijk en L.A. van Dijk-van Beek, Alberdingk Thijmlaan 4, 5615 EB te Eindhoven (It String 53);
2. R. van Slobbe, It String 65, 8511 AC te Goingarijp;
3. M. Datema en O. Janssen, Karel Doormanlaan 142, 3572 NP te Utrecht (It String 41), mede ingediend namens de families Oosterhof (It String 45), Schriks (It String 47), Wouters (It String 49) en van der Burg (It String 69);
4. E. Peperkamp, It String 57, 8511 AC te Goingarijp;
5. E.M. Reijssenbach, Vaandelstraat 10, 2611 DB te Delft (It String 67);
6. R.G.A. Engels en A.M.J. de Ruijter, It String 43, 8511 AC te Goingarijp;
7. L.W. Nooteboom, Lunenburg 13, 3904 JN te Veenendaal (It String 59).

Ten aanzien van de zienswijzen kan op voorhand het volgende worden opgemerkt. De zienswijzen van de onder 1 tot en met 6 genoemde indieners zijn nagenoeg identiek. Ook is door hen een door de heer en mevrouw van Dijk (zienswijze nummer 1) al in 2003 ingediende inspraakreactie als bijlage bij hun zienswijzen gevoegd. Bij de beantwoording van de onder 1 tot en met 6 bedoelde zienswijzen wordt dan ook volstaan met één reactie. Daarbij is gegeven het vorenstaande de zienswijze onder nummer 1 als uitgangspunt genomen.

We geven hieronder (waar mogelijk) beknopt de zienswijzen weer en vervolgens ons standpunt daarover. Hierbij wordt opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden. Dit betekent dus dat alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven reactie. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen verwijzen we naar de zienswijzen zelf. Deze zijn opgenomen in bijlage 1.

a. H.C. van Dijk en L.A. van Dijk-van Beek te Eindhoven (en derhalve zienswijzen vermeld onder 2 tot en met 6).

De zienswijzen worden per onderdeel van een reactie voorzien.

1. Indiener constateert allereerst dat het ontwerpbestemmingsplan in artikel 8.2.3 (bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen) op drie punten substantieel afwijkt van het voorontwerp. Het is merkwaardig en onwenselijk dat deze wijzigingen zijn doorgevoerd na de inspraakperiode, zonder dat de inspraakreacties die in de Reactienota Overleg en Inspraak zijn beschreven daar aanleiding toe hebben gegeven. In de zienswijze gaat het specifiek over onderdeel 8.2.3 a, b, en d van de wijzigingen binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie 1 (artikel 8) die anders zijn ten opzichte van het gestelde onder 8.2.3 a, b en d van het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het is zeker niet ongebruikelijk –en wettelijk ook toegestaan- dat een ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van een voorontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd zonder dat eventuele inspraakreacties daartoe aanleiding geven. Wij geven in bijlage 2 een volledig overzicht van de wijzigingen in het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp, waarbij de regels die aangepast zijn (voor zover relevant in het kader van de zienswijze), uitgelicht worden.

In de zienswijze wordt specifiek ingegaan op het gestelde in 8.2.3 a, b en d. In onderstaande gaan wij eerst in op de wijzigingen en de achtergrond van de wijzigingen.

Wijzigingen

Lid 8.2.3 a. is toegevoegd.

Bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg gekeerde gevel van het zomerhuis of, indien het zomerhuis niet direct aan de weg is gelegen, de voorgevel van het zomerhuis worden gebouwd.

Deze regel is ingevoerd vanwege de variërende voorgevels in het plangebied (die niet allemaal naar de weg zijn gericht) en de gewenste stedenbouwkundige optimale inrichting van de kavels met een duidelijk herkenbaar hoofdgebouw en de daarbij behorende bouwwerken. Dit resultaat wordt bereikt door de bijbehorende bouwwerken achter de naar de weg gekeerde gevel of indien het zomerhuis niet direct aan de weg is gelegen de voorgevel van het zomerhuis te situeren.

Lid 8.2.3 b. is gewijzigd in:

De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een zomerhuis zal ten hoogste 50 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen.

Hiermee zijn alle bijbehorende bouwwerken bij elkaar gevoegd en een maximale maat van 50 m² in totaal mogelijk gemaakt. Bijbehorende bouwwerken betreffen zowel de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken, de vrijstaande bouwwerken en de overkappingen. Daar waar deze eerst waren uitgesplitst. Voor ieder zomerhuis ontstaat hierdoor een vast aantal vierkante meters van 50 m² aan bijbehorende bouwwerken dat is toegestaan. Daar waar de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken meer is, geldt deze maximale oppervlakte. Dit is in twee gevallen aan de orde.

De keuze is aan de bewoners zelf op welke wijze hiervan gebruik te maken. Daarmee worden niet meer vierkante meters mogelijk gemaakt aan bijbehorende bouwwerken, maar wordt de inzet daarvan flexibeler gemaakt en doet dit ook recht aan de reeds vergunde situaties. Deze vergunde situaties moeten worden meegenomen in een actualisatie van een bestemmingsplan. Immers anders leveren deze rechten direct een strijdigheid op met het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast verhoudt de maat van 50 m² zich ruimtelijk gezien goed met de opzet van het 'De Slachte' en de grootte van de percelen. Aangezien de bestemming is ingericht om ook permanente bewoning toe te staan, past deze maatvoering daar ook functioneel bij. Binnen het bestemmingsplan is het op grond van artikel 22, zijnde de algemene afwijkingsregels, alleen mogelijk om met ten hoogste 10% hiervan met een omgevingsvergunning af te wijken. Dit betreft een bevoegdheid van het college van b en w, ze zijn dus niet verplicht deze te verlenen. Bij een dergelijke aanvraag moet worden beoordeeld dat geen onevenredige afbreuk wordt aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de natuurlijke c.q. ecologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden c.q. bouwwerken wordt gedaan. Deze afwijkingsregel geldt overigens voor alle bestemmingen en alle toegestane maten, afmetingen en percentages. Dit om binnen het bestemmingsplan enige flexibiliteit te borgen.

Een zomerhuis c.q. het hoofdgebouw mag daarbij maximaal 70 m² zijn of de bestaande oppervlakte indien deze meer is. In artikel 8.3 is wel de mogelijkheid opgenomen om van de maat van 70 m² af te wijken met een omgevingsvergunning. Dit is mogelijk tot maximaal 100 m². Waarbij het college van b en w nog wel een afweging moet maken voordat zij deze omgevingsvergunning met afwijking verlenen. Dit betekent dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de ruimtelijke kwaliteit van het recreatieterrein en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

In het voorontwerp (en het bestemmingsplan Goingarijp 2006) was 20 m² vrijstaand bijbehorend bouwwerk mogelijk en kon met een afwijking nog eens 30 m² worden toegestaan. Deze 30 m² kon dan de uitbreiding van het zomerhuis en/of aangebouwd bijbehorend bouwwerk zijn (buiten het bouwvlak).

8.2.3 lid d.

De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het zomerhuis.

Deze regel is toegevoegd om de ruimtelijke ondergeschiktheid te duiden tussen hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk. In het voorontwerp was deze regel voor aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk in het geheel niet opgenomen. Daar was deze gekoppeld aan het zomerhuis en kon deze zelfs op gelijke hoogte mogelijk worden gemaakt. Nu geldt dat deze in ieder geval 1 meter lager moet zijn dan de bouwhoogte van het zomerhuis. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken was in het voorontwerp enkel een maximale goothoogte van 3,00 m opgenomen.

Achtergrond

De oorspronkelijke vergunning uit 1973 heeft de projectmatige bouw van 16 seizoen-woonverblijven aan It String mogelijk gemaakt zijnde het complex 'De Slachte'. Waarbij de zomerhuizen een oppervlakte hadden van 70 m² exclusief dakoverstekken en gemiddeld 96 m² inclusief dakoverstekken met een bouwhoogte van

6,7 m. Over de bouw van bijbehorende bouwwerken is in de destijds (1973) verleende vergunning geen bepaling opgenomen. Deze waren niet mee vergund. Tevens was in deze vergunning het niet mogelijk gemaakt deze zomerhuizen permanent te bewonen. In bijlage 3 is een kopie opgenomen van de verleende bouwvergunning uit 1973.

Deze regeling is opgenomen in het bestemmingsplan Goingarijp van de voormalige gemeente Doniawerstal (1980). Daarin is destijds tegelijkertijd ook opgenomen dat deze vergunde seizoen-woonverblijven ook permanent mochten worden bewoond. Teven maakte dit bestemmingsplan mogelijk dat één aangebouwd bijgebouw mocht worden gebouwd van maximaal 20 m². Dit bestemmingsplan is geactualiseerd en opgegaan in bestemmingsplan Goingarijp 2006. Daarin zijn de tot dan toe planologische ontwikkelingen in mee genomen, net als dit nu is gedaan bij bestemmingsplan Goingarijp 2016.

Gedurende de jaren is het complex 'De Slachte' in ontwikkeling geweest.

Diverse percelen hebben al dan niet, een uitbreiding toegekend gekregen en/of gerealiseerd (al dan niet met een vrijstelling c.q. afwijking van het geldende bestemmingsplan). In bijlage 4 treft u een overzicht aan.

2. Indiener gaat vervolgens specifiek in op het gestelde onder a van artikel 8.2.3 van het ontwerpbestemmingsplan. Deze tekst zou hetzelfde zijn als aanvankelijk was opgenomen in het vorige ontwerpbestemmingsplan uit 2004 en tot een inperking van de mogelijkheden tot uitbreiding van de woning leiden. De situatie is door de gemeente opnieuw beoordeeld destijds en heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan en plankaart. Uit de vaststelling bestemmingsplan Goingarijp, 29 maart 2006 wordt de beoordeling van de gemeente aangehaald:

'Naar aanleiding van de zienswijze van de heer en mevrouw Van Dijk hebben wij de situatie ter plaatse van deze zomerhuizen opnieuw onderzocht, hetgeen geen aanleiding is om voor te stellen dat het ontwerp-plan – in woord en beeld – aan te passen. Vanuit ruimtelijke overwegingen dient niet te dicht langs It String te worden gebouwd: voor de uitbreiding van de zomerwoningen, waarvan de voorgevelgrens in alle gevallen niet zonder meer duidelijk is, is het van belang om het voorschrift op te nemen dat een strook van 5,00 meter van uit de bestemming Groenvoorzieningen vrij van bebouwing wordt gehouden. Het voorschrift dat de uitbreiding van het zomerhuis niet plaatsvindt voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het zomerhuis c.q. het verlengde daarvan kan hiermee komen te vervallen'.

Dit is opgenomen in het bestemmingsplan Goingarijp van 2006. Op de kaart van dit bestemmingsplan is duidelijk aangegeven waar de bebouwingsvrije zone ligt middels een gestippeld gebied en deze zone wordt ook als zodanig in de legenda op de plankaart aangegeven.

Met de formulering in voorliggend ontwerpbestemmingsplan onder artikel 8.2.3 a. is indiener terug bij de situatie van de vorige zienswijze. De tekst uit artikel 8.2.3 a. kan worden geschrapt en er kan worden volstaan met de tekst onder artikel 8.2.1 a. 'er zullen geen bouwwerken worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone'.

Of de bebouwingsvrije zone wordt aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan 2016 is indiener niet duidelijk, mogelijk gebeurt dit door een stippellijn. Echter, het is volgens hem wel zeker dat de bebouwingsvrije zone in de legenda ontbreekt en tevens een koppeling met de plankaart. Dit manco dient te worden hersteld.

Reactie gemeente

Voor zover het de bebouwingsvrije zone betreft, is deze opnieuw opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en gelijk aan het voorontwerp en het daarvoor geldende bestemmingsplan Goingarijp van 2006. Van de in de zienswijze genoemde verandering is geen sprake. Mogelijk ligt aan de door indiener gedane constatering van (in zijn ogen) enkele onvolkomenheden op de verbeelding, de systematiek van de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl ten grondslag. De verbeeldingen van de op deze website digitaal beschikbaar gestelde bestemmingsplannen bestaan namelijk uit verschillende lagen die over elkaar liggen. Niet alle lagen zijn dan direct zichtbaar. Gedetailleerde

informatie zoals specifieke aanduidingen (in voorliggend plan bijvoorbeeld de aanduiding voor een bebouwingsvrije zone), wordt eerst zichtbaar nadat op (in) het desbetreffende bestemmingsvlak is geklikt.

Artikel 8.2.1 a. zoals opgenomen in de regels en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Goingarijp 2016, geeft aan dat voor het bouwen van bouwwerken geldt:

Er zullen geen bouwwerken worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone'. Deze bebouwingsvrije zone is aangegeven op de digitale (enige) geldende verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl met 'bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone'.

Deze regel is dus nog steeds opgenomen en geldt voor de gehele bestemming.

In relatie hiermee kan volgens indiener van de zienswijze regel 8.2.3 a. vervallen.

Regel 8.2.3 a. geeft aan dat 'bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg gekeerde gevel van het zomerhuis of, indien het zomerhuis niet direct aan de weg is gelegen, de voorgevel van het zomerhuis worden gebouwd'.

De regel 8.2.3 a. ziet op de positionering van bijbehorende bouwwerken bij het zomerhuis.

In de regeling van 8.2.3 a. wordt juist onderkend dat de voorgevels wisselen (zie ook reactie gemeente onder 1.). Dus een voorgevel is naar de weg gekeerd of indien zich dit anders presenteert een niet naar de weg gekeerde voorgevel. De bijbehorende bouwwerken dienen in ieder geval hier achter te worden gebouwd. Een bijbehorend bouwwerk is een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd(e) gebouw of overkapping. Een bijbehorend bouwwerk kan dus aan- of uitgebouwd of vrijstaand zijn. De mogelijkheden ten aanzien van de situering van de bijbehorende bouwwerken kan dus wisselen, al naar gelang de voorgevel van het betreffende zomerhuis. Maar mag, zoals ook opgenomen in artikel 8.2.1 a. nog steeds niet worden gebouwd in de bebouwingsvrije zone zoals ook op de verbeelding is aangegeven. Dit geldt overigens voor de bouw van alle bouwwerken (ook voor het zomerhuis c.q. hoofdgebouw). Een regel die sinds 2006 reeds van toepassing was en is gebleven. Tevens gaat overigens ook een beperking uit van het in artikel 8.2.1 sub b. genoemde. Binnen een afstand van ten minste 5,00 m ten opzichte van de bestemmingsgrens 'Water' mogen geen bouwwerken worden opgericht tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval ten minste de bestaande afstand geldt. Deze regel is ook sinds 2006 van toepassing en is onveranderd gebleven.

Voorstelbaar is, gelet op de wisselende voorgevels, dat het stedenbouwkundig gezien van ondergeschikt belang is dat de bijbehorende bouwwerken, achter de naar de weg gekeerde gevel of indien deze niet naar de weg gekeerd is achter de voorgevel worden gebouwd. Voldoende is dan het aanhouden van de bebouwingsvrije zone (en de afstand ten opzichte van de bestemmingsgrens 'Water').

Voor wat betreft de in de zienswijze aangehaalde uitbreiding van het zomerhuis c.q. hoofdgebouw en de beperking daarvan die zou worden opgeworpen door regel 8.2.3 a. is deze niet duidelijk. Immers 8.2.3 a gaat over de situering van bijbehorende bouwwerken. Een uitbreiding van het zomerhuis c.q. hoofdgebouw is namelijk bij recht niet mogelijk. Daarvoor is alleen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in artikel 8.3. Het is een bevoegdheid van het college van b en w om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor een maximale uitbreiding van het zomerhuis tot 100 m². In artikel 8.3 is overigens in het geheel geen beperking opgenomen ten aanzien van het situeren van de uitbreiding van het zomerhuis of een relatie met de voorgevel. Alleen, zoals ook in de zienswijze wordt bepleit, de beperking dat de uitbreiding niet mag plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding – specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone (8.3 onder 1.). Ook moet hier de afstand van het zomerhuis ten opzichte van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Water' ten minste 5,00 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval ten minste de bestaande afstand geldt (8.3 onder 2.)

Conclusie: De zienswijze wordt deels overgenomen door artikel 8.2.3 a. te laten vervallen.

3. Indiener gaat nader in op artikel 8.2.3 sub b en sub d, welke zien op de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen (b) en de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk. Indiener stelt dat de afmetingen van een bijbehorend bouwwerk volgens dit plan vergroot worden van de huidige 20 m² tot maximaal 50 m², bij een maximale hoogte van 7 meter. De bijbehorende bouwwerken mogen ook vrijstaand zijn, waardoor er volgens hem een bouwwerk met de omvang van een kleine tweede woning mogelijk wordt. Hij vindt dat daarmee het bestaande bebouwingsbeeld sterk wordt aangetast hetgeen voorkomen moet worden. Indiener laat nog weten dat de huidige 20 m² door de gemeente is opgenomen naar aanleiding van een door hem ingediende en bij de zienswijze gevoegde inspraakreactie om te komen tot enige verruiming van de oppervlakte voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk (was 15 m²).

In de zienswijze is aangegeven dat door deze regeling een hoofdwoning kan ontstaan van 100 m² met een bijbehorend bouwwerk van 50 m². Dit zou een huis met een totaaloppervlak van 150 m² inhouden, en een hoogte tussen de 6 en 8 meter. Indiener is van mening dat hiermee ongewenst grote afmetingen worden geboden.

Met toepassing van artikel 22 zou zelfs 10% kunnen worden afgeweken van deze maten, afmetingen en percentages. Dit zou een bebouwingsmassa van 165 m² betekenen, bijna 2,5 keer zo groot als de oorspronkelijke zomerwoning. Hij acht dit niet de bedoeling, temeer daar 'De Slachte' door de raad als projectmatige bebouwing is aangemerkt.

Indiener attendeert tenslotte op de jarenlange strijd die er is gevoerd rond een bouwplan op de Slachte aan It String 61 en dat hier uiteindelijk -nadát de raad het plan had afgewezen- in overleg met eigenaar en omwonenden een huis is gebouwd dat qua afmetingen en uitvoering past bij zowel de omgeving als de normen van het bestemmingsplan.

Concluderend verzoekt hij om de uitkomst van de eerder gevoerde procedures te respecteren en artikel 8.2.3 zodanig aan te passen, dat de mogelijkheid voor de bouw van bijbehorende bouwwerken (vrijstaand of vast) met een oppervlakte van 50 m² en een hoogte van maximaal 7 meter wordt voorkomen. Hij geeft de gemeente in overweging om de volgende maten vast te stellen:

- oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 24 m², en een maximale bouwhoogte van 4.00 meter;
- maximale oppervlakte van aangebouwde bijgebouwen 20 m², en een maximale bouwhoogte van 3.00 meter.

Reactie gemeente

De maat van 50 m² is deels gebaseerd op de reeds vergunde situaties (al dan niet met een afwijking c.q. vrijstelling vergund) die allemaal moeten worden meegenomen. Tevens maakt het de regeling uniform voor ieder perceel en is deze gebaseerd op het vorige bestemmingsplan Goingarijp 2006. Hiermee zijn alle bijbehorende bouwwerken (aan- en uitgebouwd en vrijstaand, maar ook de overkappingen) bij elkaar gevoegd en een maximale maat van 50 m² in totaal mogelijk gemaakt. Voor ieder zomerhuis ontstaat hierdoor een vast aantal vierkante meters van 50 m² aan bijbehorende bouwwerken dat is toegestaan. Daar waar de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken nu al meer is, geldt deze maximale oppervlakte. Dit is in twee gevallen ook aan de orde. Met een omgevingsvergunning (met afwijking) kan met 10% van deze maatvoering worden afgeweken (zie ook onder 1.)

Een zomerhuis c.q. het hoofdgebouw mag daarbij maximaal 70 m² zijn of de bestaande oppervlakte indien deze meer is. In artikel 8.3 is een mogelijkheid opgenomen om van de maat van 70 m² af te wijken met een omgevingsvergunning. Dit is mogelijk tot maximaal 100 m². Waarbij het college van b en w nog wel een afweging moet maken voordat zij deze omgevingsvergunning met afwijking verlenen. Dit betekent dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de ruimtelijke kwaliteit van het recreatieterrein en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Het is in de zienswijze correct opgemerkt dat het in de regels mogelijk wordt gemaakt dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk een bouwhoogte zou kunnen krijgen van 7,00 m met een oppervlakte van 50 m². (Dan moet overigens ook reeds een zomerhuis met een bouwhoogte van 8,00 m aanwezig zijn en er in het geheel nog geen bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. De meeste zomerhuizen hebben nu een bouwhoogte van ongeveer 6,7 m).

In het voorontwerp (en het bestemmingsplan Goingarijp 2006) was overigens ten aanzien van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk enkel een maximale goothoogte van 3,00 m opgenomen. Een maximale bouwhoogte was niet aangegeven. De aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken hadden dezelfde bouwregels als het zomerhuis c.q. hoofdgebouw: goothoogte 3,00 m en bouwhoogte 8,00 m.

De regel, zoals in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk tenminste 1,00 m lager moet zijn dan het zomerhuis c.q. hoofdgebouw geeft feitelijk reeds een beperking aan ten opzichte van het voorontwerp (en het bestemmingsplan Goingarijp 2006). Dit om de ruimtelijke ondergeschiktheid van de bijbehorende bouwwerken te bewerkstelligen.

In de zienswijze wordt dan ook met name de bouwhoogte in relatie met de oppervlakte betwist. Het alternatief dat in de zienswijze wordt voorgesteld ten aanzien van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zou betekenen dat (een deel van de) reeds verleende bouwvergunningen hieraan niet voldoen.

In plaats daarvan wordt voorgesteld:

- De oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk te stellen op maximaal 35 m², daarbinnen is rekening gehouden met alle vergunde situaties en;
- De bouwhoogte aan te passen zodanig dat de ruimtelijke ondergeschiktheid van bijbehorende bouwwerken nog meer wordt benadrukt en het bestaande bebouwingsbeeld wordt behouden en gerespecteerd.

De regeling onder 8.2.3 wordt dan de volgende ten aanzien van de oppervlakte en de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken:

- De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een zomerhuis zal ten hoogste 50 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen waarbij de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten hoogste 35 m² zal bedragen.
- De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal tenminste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het zomerhuis of de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 3,00 m van de perceelgrens of ter hoogte van de grens van de aanduiding bebouwingsvrije zone ten hoogste 5,00 m mag zijn en daarbuiten ten hoogste 6,00 m zal bedragen met in acht name van het gestelde onder 8.2.1.

Met deze regeling ontstaat er ook geen strijdigheid met de bestaande rechten c.q. vergunningen. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken wordt in alle gevallen beperkt tot 6,00 meter (of indien de bestaande bouwhoogte meer is, dan is deze toegestaan). Daar waar een bijbehorend bouwwerk wordt opgericht binnen een afstand van 3,00 meter vanaf de perceelgrens of ter hoogte van de grens van de aanduiding bebouwingsvrije zone, wordt deze verder beperkt tot 5,00 meter. Op voorwaarde dat de bouwhoogte ook altijd ten minste 1,00 m lager is dan de bouwhoogte van het zomerhuis.

Deze aangepaste regeling voor bijbehorende bouwwerken geeft ten opzichte van het voorontwerp, het ontwerp (en het bestemmingsplan Goingarijp 2006) meer regels en beperkingen aan over de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken. Eerder bestonden alleen beperkingen voor de goothoogte.

Conclusie: De zienswijze wordt deels overgenomen door artikel 8.2.3 ten aanzien van de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken aan te passen en het aanpassen van de toegestane bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken.

b. L.W. Nooteboom te Veenendaal.

De indiener van de zienswijze spreekt zijn waardering uit voor het streven naar een goede invulling en uniformering van de bebouwingsmogelijkheden in het plan 'De Slachte' met de bestemming R-VR 1. De mogelijkheden tot binnenplans afwijken, zoals nu voorgesteld in paragraaf 8.3 van de Regels en 5.2.6 van de Toelichting, doet volgens hem recht aan de bij velen bestaande legitieme wens tot vergroting van het hoofdgebouw.

Hij vindt met name ook het verruimen van de mogelijkheden voor de bijbehorende bouwwerken als opgenomen in artikel 8.2.3 van de Regels een aansprekende verbetering ten opzichte van het vigerende plan. Indiener denkt dat hiermee de zeer rommelige aanblik van boten en trailers die her en der in het gebied staan, tot het verleden kunnen gaan behoren.

Reactie gemeente

Wij onderschrijven deze zienswijze voor zover het de uniformering van de bebouwingsmogelijkheden betreft. Ter volledigheid wordt opgemerkt dat het college van b en w voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3 nog wel een afweging moet maken. Dit betekent dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de ruimtelijke kwaliteit van het recreatieterrein en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4. Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan bij de vaststelling als volgt aan te passen:

- Artikel 8.2.3 onder a. vervalt;
- Artikel 8.2.3 wordt omgenummerd (zie eerste bullet) en 8.2.3 a. en c. aangepast in:
 - a. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een zomerhuis zal ten hoogste 50 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen waarbij de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerk(en) ten hoogste 35 m² zal bedragen.
 - b. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen.
 - c. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal tenminste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het zomerhuis of de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 3,00 m van de perceelgrens of ter hoogte van de grens van de aanduiding bebouwingvrije zone ten hoogste 5,00 m mag zijn en daarbuiten ten hoogste 6,00 m zal bedragen met in acht name van het gestelde onder 8.2.1.

=====

<u>Bijlage 1:</u>	Zienswijzen.
<u>Bijlage 2:</u>	Wijzigingen ontwerp - voorontwerp bestemmingsplan Goingarijp 2016.
<u>Bijlage 3:</u>	Verleende bouwvergunning 1973.
<u>Bijlage 4:</u>	Aanwezige (bouw)vergunningen De Slachte uitbreidingen.