

Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Buurtschap De Gast Zuidhorn

1. Inleiding

In 2018 heeft de gemeenteraad van Zuidhorn de Gebiedsvisie Tussen de Gasten behandeld. Hierbij is via een amendement ingestemd met het verder uitwerken van het woningbouwplan Buurtschap De Gast.

Het woningbouwplan is een initiatief van Buurtschap De Gast BV. Het plan is gericht op het realiseren van 15 levensloopbestendige woningen, een gemeenschappelijke ruimte en een gemeenschappelijke kas aan een collectief erf achter de Gast 45 in Zuidhorn. Het concept is om een buurtschap te realiseren met levensloopbestendige woningen, waarin samen leven en duurzaam wonen centraal staan.

Het planologisch juridisch kader voor het plan wordt gevormd door het bestemmingsplan Buurtschap De Gast Zuidhorn. Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 9 maart 2021 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende de terinzagelegging kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Hierbij gaat het om een individuele zienswijze en een door een aantal omwonenden gezamenlijk ingediende zienswijze.

Op 23 juni 2021 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen (vertegenwoordigers van) de gemeente, degene die een zienswijze hebben ingediend en de initiatiefnemers van het plan.

In dit overleg zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld de zienswijzen nader toe te lichten, vragen te stellen en met de gemeente en initiatiefnemers over de zienswijzen in gesprek te treden. Het verslag van dit overleg is opgenomen in de bijlage.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Hierbij wordt ook aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het plan. Tot slot gaat de nota nog in op enkele ambtshalve wijzigingen.

2. Behandeling zienswijzen

Zienswijze 1 van de bewoner van De Gast 47			
Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
A.	<p>Participatie</p> <p>Reclamant merkt op dat de gemeente ervan uit gaat dat initiatiefnemers met aanwonenden overleg over het plan hebben gevoerd en dat aanwonenden met het bouwplan van de initiatiefnemers kunnen instemmen. Dit is volgens reclamant niet het geval. Er zijn weliswaar besprekingen geweest, waarin initiatiefnemers het bouwplan hebben toegelicht, maar daarbij zijn diverse vragen gesteld, die onbeantwoord zijn gebleven. Bovendien hebben initiatiefnemers het bouwplan nadien gewijzigd, waarover aanwonenden niet nader zijn geïnformeerd.</p>	<p>De gemeente gaat er niet van uit dat alle aanwonenden met het plan van initiatiefnemers kunnen instemmen. De gemeente is bekend met de vragen/zorgen die aanwonenden richting initiatiefnemers hebben gesteld/geuit. Ook uit de gezamenlijke zienswijze van een aantal omwonenden blijkt dat enkele vragen door initiatiefnemers niet zijn beantwoord en dat initiatiefnemers (nog) niet naar tevredenheid van aanwonenden op een aantal zorgen/aandachtspunten hebben gereageerd. Dit vormde voor de gemeente (mede) de aanleiding om een overleg in te plannen tussen gemeente, reclamanten en initiatiefnemers. Dit overleg vond plaats op 23 juni jl. Doel van dit overleg was om reclamanten in de gelegenheid te stellen de zienswijzen toe te lichten, vragen te stellen en met elkaar over de zienswijzen in gesprek te treden. In het overleg zijn alle vragen van aanwonenden voor zover mogelijk beantwoord en heeft de gemeente geprobeerd om een constructief en verhelderend overleg te voeren. Een verslag van het overleg is opgenomen in de bijlage van deze nota.</p>	<p>Nee.</p>
B.	<p>Zichtlijn</p> <p>Reclamant vraagt op welke wijze rekening is gehouden met de voorwaarde van de provincie om de zichtlijnen c.q. structuur uit het interglaciale tijdperk te behouden.</p>	<p>Een belangrijke structuurlijn uit de voorlaatste ijstijd is De Gast. Dit is een hoger gelegen zandrug waarop de gelijknamige weg en de monumentale (lint)bebouwing bestaande uit overwegend boerderijen, villa's en rentenierswoningen zijn gesitueerd. De Gast heeft een groen profiel. Dit wordt versterkt door de hoge loofbomen en de grote en bijzonder fraaie siertuinen aan weerszijden van de weg. Hierdoor manifesteert De Gast, dat als beschermd dorpsgezicht is aangewezen, zich als een groen lint met een zekere allure. Het plangebied ligt achter het groene lint, buiten het beschermd dorpsgezicht. Het ligt op de flanken van de zandrug; op de overgang van de hoger gelegen zandrug (De Gast) naar de lager gelegen kleigronden. Hierdoor is in het plangebied (vanaf de Rijksstraatweg richting De Gast) sprake van een licht opgaande lijn. Heel erg opvallend is dat reliëf niet, maar het is wel zichtbaar. In het plan is onder andere een zichtlijn c.q. structuurlijn tussen de verschillende bouwblokken opgenomen waarmee het zicht op de zandrug (De Gast) en het verschil in reliëf behouden blijft. Daarnaast is ter bescherming van het reliëf een dubbelbestemming "Waarde-Glaciale rug" in het bestemmingsplan opgenomen. Tot slot is in het bestemmingsplan ook een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.</p>	<p>Ja, in die zin dat in de toelichting van het bestemmingsplan één en ander wordt verduidelijkt.</p>

C.	<p>Afwatering</p> <p>Reclamant is bezorgd over de afvoer van het hemelwater en grondwater. Hierbij gaat het niet alleen om het hemelwater dat rechtstreeks op het plangebied valt, maar ook om de afvoer van hemel- en grondwater dat afkomstig is van de bebouwing aan de Gast. Reclamant wijst erop dat het water vanaf de hoger gelegen zandrug De Gast naar de lager gelegen Rijkstraatweg stroomt. Reclamant is des te meer bezorgd, omdat de huidige afwatering van de achtertuin van De Gast 47 niet meer functioneert. De greppel die het plangebied doorsnijdt en een belangrijke functie voor de waterafvoer heeft, is dichtgeslibd en de bestaande afvoerbuis tussen De Gast 45 en 47 die voor de afvoer van het hemelwater op deze greppel is aangesloten, is volgens reclamant verstopt geraakt. Hierdoor is sprake van ernstige wateroverlast in de achtertuin van De Gast 47. Dit is volgens reclamant onlangs verergerd door het archeologisch onderzoek op het terrein waarbij de grond met zwaar materieel kapot gereden is. Het is reclamant niet duidelijk hoe rekening wordt gehouden met de afvoer van het water in het nieuw te bebouwen gebied.</p>	<p>Binnen het plangebied wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het hemelwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld. Hierbij zal het hemelwater van de dakvlakken worden afgekoppeld en zullen maatregelen worden genomen om het hemelwater in openbaar gebied vertraagd af te voeren, onder andere door het hemelwater via het maaiveld te laten afstromen naar het oppervlaktewater, het toepassen van halfopen verharding (grasbetonstenen) en infiltratievoorzieningen, zoals grindkoffers. Ten behoeve van de waterafvoer wordt ook een deel van de bestaande watergangen op de waterlijn verbreed, waarbij tevens een natuurlijke oever wordt gecreëerd. Hiermee wordt behalve de capaciteit aan waterberging ook de biodiversiteit vergroot. Naar verwachting zullen hierdoor geen problemen ontstaan met betrekking tot de afvoer van het hemelwater. Omdat de woningen kruipruimteloos worden gebouwd worden evenmin problemen verwacht met betrekking tot het grondwater. De exacte inrichting van de waterafvoer en de voorzieningen en materialen die hierbij worden getroffen en toegepast, worden in een later stadium door initiatiefnemers uitgewerkt en bepaald. Dit zijn uitvoeringsaspecten die niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. In het overleg op 23 juni jl. hebben initiatiefnemers wel aangegeven dat bij de uitwerking extra aandacht zal worden besteed aan de geconstateerde problemen van reclamant. In het overleg hebben initiatiefnemers reclamant nadrukkelijk toegezegd zorg te zullen dragen voor een verbetering van de afwatering van de achtertuin van De Gast 47. Tot slot wordt opgemerkt dat over de waterhuishoudkundige aspecten van het plan overleg heeft plaatsgevonden met het waterschap Noorderzijlvest. Naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf, zoals die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, op enkele onderdelen aangepast. Dit is naar tevredenheid van het waterschap gebeurd. 29 maart jl. heeft het waterschap laten weten met het plan te kunnen instemmen. De aanpassing van de waterparagraaf is als ambtshalve wijziging in deze nota opgenomen.</p>	<p>Ja, in die zin dat in de toelichting wordt aangegeven dat initiatiefnemers bij de uitvoering extra aandacht besteden aan het verbeteren van de afwatering van de achtertuin van De Gast 47.</p>
D.	<p>Kennisgeving</p> <p>In de publicatie in de Staatscourant betreffende het ontwerpbestemmingsplan wordt alleen melding gemaakt van het realiseren van 15 levensloopbestendige woningen e.v. op een gemeenschappelijk agrarisch perceel achter de Gast 45 te Zuidhorn.</p>	<p>Dit is onjuist. In de kennisgeving wordt ook de gemeenschappelijke ruimte en de gemeenschappelijke kas genoemd. De kennisgeving is conform wettelijke vereisten gepubliceerd. Voor zover het om de omschrijving van de inhoud van het plan gaat, hoeft de kennisgeving overigens ook geen opsomming en details te bevatten. Een summiere omschrijving volstaat. De kennisgeving is slechts bedoeld om mensen op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te attenderen. Voor de inhoud en nadere uitleg van het plan kan het ontwerpbestemmingsplan worden geraadpleegd.</p>	<p>Nee.</p>

Zienswijze 2 van de bewoner(s) van De Gast 43, De Gast 47, De Gast 49, De Gast 51, de Rijksstraatweg 3 en de Rijksstraatweg 16

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
A	<p>Bestemmingswijziging Reclamanten maken bezwaar tegen het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming, omdat:</p>	<p>De voorgenomen ontwikkeling vloeit voort uit de Toekomstvisie Zuidhorn 2030 en de concept Gebiedsvisie Tussen de Gasten. De gemeenteraad van Zuidhorn heeft bij de behandeling van de concept Gebiedsvisie een amendement aangenomen voor de verdere uitwerking van het voorliggende woningbouwplan. Het woningbouwplan betreft een kleinschalig woningbouwproject die past binnen de wens van de gemeente om via particulier opdrachtgeverschap kwalitatief hoogwaardige, duurzame en levensloopbestendige woningen te realiseren met collectieve voorzieningen die de sociale cohesie tussen de bewoners van het buurtschap vergroot. Met het aannemen van het amendement heeft de voormalige gemeente Zuidhorn destijds de keuze gemaakt om op de voorliggende locatie een woningbouwplan uit te werken. Hiermee is destijds ook de keuze gemaakt om de agrarische bestemming van het terrein in een woonbestemming om te zetten. Met het voorliggende bestemmingsplan geeft de gemeente Westerkwartier daar nu verdere invulling aan.</p>	<p>Nee.</p>
A1	<p>het om het laatste onverstoorde stukje achter De Gast gaat, dat een beeld geeft van het historisch hoogteverschil van laag land naar de hoger gelegen zandrug;</p>	<p>Bij het plan is rekening gehouden met de glaciale rug en het historisch hoogteverschil van hoog naar laag land, waaraan reclamanten terecht waarde hechten. Voor een toelichting daarop wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onder B. Hierbij wordt ter aanvulling opgemerkt dat het hoogteverschil van de hoger gelegen zandrug naar de lager gelegen kleigronden vooral over langere afstand, vanaf de Rijksstraatweg naar de Oostergast, goed zichtbaar is. In het plangebied is het hoogteverschil minder goed zichtbaar en minder karakteristiek. Dit komt enerzijds omdat de afstand tussen de achtergrens van de erven aan De Gast en de Rijksstraatweg korter is dan de afstand van de Rijksstraatweg naar de Oostergast, maar vooral omdat de Rijksstraatweg verhoogd is aangelegd, waardoor het plangebied eigenlijk meer in een soort van kom of del tussen De Gast en de Rijksstraatweg ligt. In het overleg op 23 juni jl. heeft de gemeente dit nader toegelicht. Niettemin is er wel een regeling opgenomen ter bescherming van het reliëf.</p>	
A2	<p>het achteraanzicht op De Gast, onder andere door het fraaie uitzicht op de achterkant van de villa aan de Gast 47, behouden moet blijven;</p>	<p>Wat betreft het achteraanzicht op De Gast blijft in het plan een aantal doorzichten behouden. Hierbij gaat het om doorzichten naar de achterzijde van de erven aan De Gast. Het behoud van het zicht op de achterkant van de villa aan De Gast 47 vormt daarbij geen uitgangspunt.</p>	

<p>A3</p>	<p>de privacy, het uitzicht en de beleving van de huidige bewoners en gebruikers van de percelen rondom het plangebied wordt aangetast.</p>	<p>Niet het zicht op de (achterkant van de) bebouwing aan De Gast is kenmerkend voor het achteraanzicht, maar de 'groene rand' aan de achterzijde van de percelen aan De Gast is karakteristiek voor de achterkant. Om deze reden is de 'groene rand' ook in de ruimtelijke kwaliteitskaart opgenomen en bestaat er ook geen bezwaar tegen verdere verdichting van de 'groene rand', integendeel. Hierdoor kan de 'groene rand' juist worden versterkt.</p> <p>Over de aantasting van het uitzicht, de beleving en de privacy van omwonenden wordt allereerst opgemerkt dat gekozen is voor een kleinschalige opzet met – vooral aan de randen – veel ruimte voor (collectief) groen. Er is rekening gehouden met de privacy voor omwonenden door de bebouwing – aan een centraal erf – op ruime afstand van de bestaande woningen te situeren. Te meer, omdat de woningen aan De Gast over relatief diepe achtertuinen met (veelal) een beschut karakter beschikken, is de privacy van de bewoners aan De Gast voldoende gewaarborgd. Bovendien bestaan er op eigen terrein mogelijkheden om de privacy desgewenst te vergroten. Verder wordt de inrit en de parkeervoorziening aan de Rijksstraatweg gesitueerd, waardoor er geen (verkeer) overlast voor omwonenden ontstaat.</p>	
<p>B</p>	<p>Beschermd dorpsgezicht Reclamanten willen niet dat het uitzicht op de sfeervolle huizen en tuinen aan De Gast door achterliggende bebouwing bedorven wordt. Zij wijzen op de beschermde status van het dorpsgezicht. Reclamanten kunnen moeilijk inschatten of de nokhoogtes van (met name) het woongebouw storend kunnen zijn. Impressies zijn door initiatiefnemer toegezegd, maar reclamanten hebben die niet gezien. Om deze reden maken reclamanten vooralsnog bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van de woonhuizen van 8 m en de maximale bouwhoogte van het woongebouw van 11 m. Reclamanten maken dientengevolge tevens bezwaar tegen de mogelijkheid om via artikel 11 van het plan een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte toe te staan.</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente initiatiefnemers verzocht om foto-impressies vanaf De Gast, zonder en met de achterliggende nieuwbouw. Dit is gedaan om reclamanten een beeld proberen te geven van het zicht vanaf De Gast. De impressies zijn met reclamanten besproken in het overleg op 23 juni jl. Hierbij heeft de gemeente tevens aangegeven hoe reclamanten zelf de proef op de som kunnen nemen om een beeld te krijgen van de hoogte van de gebouwen vanaf De Gast. De impressies zijn gebaseerd op het bouwplan van initiatiefnemers, waarbij de hoogte van de woonhuizen (gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer) 7,4 meter bedraagt, de hoogte van het woongebouw 9,2 m bedraagt, en de gronden ter plaatse van de bouwblokken, ter bescherming van de archeologische waarden worden opgehoogd. De ophoging waarvan is uitgegaan, verschilt per bouwblok en varieert van 0,5 m tot 0,5 m. Gelet op de hoogte van de voorgenomen nieuwbouw in relatie tot de ruime afstand van de nieuwbouw tot De Gast zakt de nieuwbouw zover in het beeld weg dat deze zich als een ondergeschikt en onopvallend detail in het beeld vanaf De Gast manifesteert. Dit wordt versterkt door de lagere ligging van het plangebied ten opzichte van de zandrug en het gesloten karakter van de erven aan De Gast. Van een aantasting van het sfeervolle karakter van het beschermde dorpsgezicht is daarom beslist geen sprake. De impressies laten dat heel duidelijk zien. Overigens vormt het plangebied zelf geen onderdeel van het beschermde dorpsgezicht.</p>	<p>Ja, in die zin dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de foto-impressies vanaf De Gast en de toelichting daarop in de toelichting worden opgenomen; - de maximale bouwhoogte voor de woonhuizen en het woongebouw worden verlaagd naar resp. 7,5 m en 9,5 m; - de definitie van het peil aan de definitie in het Bouwbesluit wordt aangepast; - in de toelichting verduidelijkt wordt dat de vrijstellingsmogelijkheid om 10% van de

		<p>Verder wordt wat betreft de maximale bouwhoogte van de woonhuizen van 8 m aangegeven dat deze als passend worden gezien bij de reeds aanwezige bebouwing, die ook veelal een bouwhoogte van 8,5 m heeft. De maximale bouwhoogte van het woongebouw van 11 m is weliswaar iets hoger, maar valt hierbij niet uit de toon. Vanwege de inbreuk op de bestaande situatie voor de bewoners aan De Gast is er desondanks voor gekozen om het woongebouw op ruimere afstand van de bestaande bebouwing te situeren. Uit de uitwerking blijkt nu dat initiatiefnemers niet voornemens zijn de maximaal toegestane bouwhoogte ten volle te benutten. Het door initiatiefnemers uitgewerkte plan gaat uit van een hoogte van 7,4 m voor de woonhuizen en een hoogte van 9,2 m voor het woongebouw, terwijl het bestemmingsplan een hoogte van respectievelijk 8 en 11 meter toestaat. De maximale bouwhoogte kan derhalve worden verlaagd. Omdat de hoogte van de gebouwen de gemoederen wel bezig houdt, wordt voorgesteld de maximale bouwhoogte van de woonhuizen te verlagen naar 7,5 m en de maximale bouwhoogte van het woongebouw te verlagen naar 9,5 m.</p> <p>De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil. In het ontwerpbestemmingsplan is een definitie van het peil opgenomen die in onderhavige situatie tot onduidelijkheid kan leiden. Om dit te voorkomen wordt tevens voorgesteld om de definitie van het peil te vereenvoudigen en af te stemmen op de definitie in het Bouwbesluit. Tenslotte wordt naar aanleiding van de zienswijze voorgesteld om in de Toelichting van het bestemmingsplan te verduidelijken dat de in artikel 11 opgenomen mogelijkheid om een overschrijding van de maximale bouwhoogte toe te staan, niet bedoeld is om de bouwhoogte bij voorbaat te vergroten. De vrijstellingsmogelijkheid in kwestie is primair bedoeld om in knelpuntsituaties waarin het bestemmingsplan niet voorziet tot ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten te kunnen afwijken.</p>	<p>voorgeschreven maten af te kunnen wijken niet bedoeld is om de maximaal toegestane bouwhoogte bij voorbaat te vergroten.</p>
C	<p>Contact en betrokkenheid omwonenden In het bestemmingsplan staat dat er "nauw contact" met de omwonenden over het plan is geweest en dat de opmerkingen van omwonenden zoveel mogelijk bij de verdere uitwerking van het plan worden meegenomen. Dit sluit niet aan bij de beleving van reclamanten. Reclamanten geven aan dat initiatiefnemers omwonenden weliswaar meerdere keren over het plan hebben geïnformeerd, maar dat initiatiefnemers:</p>	<p>De wijze waarop initiatiefnemers met omwonenden over het plan communiceren en de gelegenheid bieden om inhoudelijk in de planvorming te participeren is niet vastgelegd. Initiatiefnemers geven aan dat zij hebben getracht om omwonenden zo goed mogelijk over hun plannen te informeren, waarbij ook is gekeken op welke wijze eventuele bezwaren kunnen worden weggenomen.</p> <p>De gemeente vindt het jammer te moeten vaststellen dat reclamanten van oordeel zijn dat initiatiefnemers steken in de communicatie hebben laten vallen en dat bij reclamanten het gevoel leeft dat zij onvoldoende bij de planvorming zijn betrokken.</p>	<p>Nee.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - niet hebben gereageerd op een brief van omwonenden met daarin een aantal voor reclamanten belangrijke randvoorwaarden; - in plaats daarvan het plan gewijzigd hebben, waarbij niet met alle randvoorwaarden rekening is gehouden; - een aantal onderwerpen (de afwatering en het overleg over perceelgrensafstand) nog niet naar tevredenheid van reclamanten hebben opgepakt/opgelost, terwijl deze onderwerpen herhaaldelijk onder de aandacht zijn gebracht; - herhaaldelijk naar het verslag van de bijeenkomst in juni 2020 zijn gevraagd en dat reclamanten een half jaar op dit verslag hebben moeten wachten. 	<p>De gemeente stelt vast dat er overleg over het plan heeft plaatsgevonden en dat initiatiefnemers met een aantal wensen van omwonenden terdege rekening heeft gehouden. Tevens wordt vastgesteld dat initiatiefnemers (nog) niet naar tevredenheid van reclamanten hebben gereageerd op een aantal voor hen belangrijke vragen/aandachtspunten. Dit komt ook naar voren in zienswijze 1 van de bewoner van De Gast 47.</p> <p>Dit vormde (zoals eerder aangegeven in de beantwoording op zienswijze 1) voor de gemeente mede de aanleiding om een overleg in te plannen tussen gemeente, reclamanten en initiatiefnemers. Dit overleg vond plaats op 23 juni jl. In het overleg zijn alle vragen van reclamanten voor zover mogelijk beantwoord en heeft de gemeente geprobeerd onduidelijkheid weg te nemen en een constructief en verhelderend gesprek te voeren over de zorgen/aandachtspunten van reclamanten. Een verslag van het overleg is opgenomen in de bijlage van deze nota.</p>	
D	<p>Ophoging van het terrein Reclamanten maken bezwaar tegen het ophogen van het gehele bebouwingscluster. Zij wijzen andermaal op de historische waarde van de hoogteverschillen in het terrein. Reclamanten stellen voor om per bouwblok te kijken naar de minimaal noodzakelijke grondverzet.</p>	<p>De gemeente is het hiermee eens en heeft de initiatiefnemers verzocht om de minimaal noodzakelijke ophoging van het maaiveld, die ter bescherming van de archeologische waarden van het terrein noodzakelijk is, per bouwblok in beeld te brengen. De resultaten hiervan zijn in het overleg op 23 juni jl. met reclamanten gedeeld. Het gaat om een ophoging die varieert van 0,0 tot 0,51 m. In het bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en het kenmerkende reliëf voor een groot aantal grondwerkzaamheden een vergunningplicht opgenomen. Gebleken is dat ter bescherming van het kenmerkend reliëf geen vergunningplicht is opgenomen voor het ophogen gronden. Daarom wordt voorgesteld om het ophogen van gronden binnen de bestemming "Waarde - Glaciale rug" aan een vergunningplicht te verbinden en daarbij te bepalen dat de vergunning alleen wordt verleend wanneer de ophoging ter bescherming van archeologische waarden noodzakelijk is. In het overleg op 23 juni jl. hebben reclamanten aangegeven dat het ophogen van gronden in het overleg voldoende besproken is.</p>	<p>Ja, in die zin dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een vergunningvereiste wordt opgenomen voor het ophogen van gronden binnen de bestemming "Waarde – Glaciale rug"; - hierbij wordt bepaald dat de vergunning alleen wordt verleend wanneer dit ter bescherming van archeologische waarden noodzakelijk is.

E	<p>Afstand woonblok en perceelsgrens Reclamanten maken bezwaar tegen de (korte) afstand tussen bouwblok B en het landbouwperceel 4530. De afstand is niet duidelijk. Opgemerkt wordt dat in de bouwregels geen afstanden van gebouwen tot aan de perceelsgrens zijn opgenomen. In het overleg op 23 juni jl. hebben reclamanten tevens aangegeven dat de plangrens niet strookt met de kadastrale grens en dat een vervolgspraak tussen initiatiefnemers en de eigenaar van het perceel om de kadastrale grens en de afstand duidelijk te krijgen niet heeft plaatsgevonden.</p>	<p>Er is geen aanleiding is om een minimale afstand van gebouwen tot aan de perceelgrens op te nemen. In het bestemmingsplan is namelijk bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Het bouwvlak vormt dus de bouwgrens. De afstand tussen het bouwvlak en de kadastrale grens kan (bij benadering) via www.ruimtelijkeplannen.nl worden opgemeten.</p> <p>In het overleg op 23 juni jl. is vastgesteld dat reclamanten gelijk hebben dat de plangrens niet gelijk is aan de kadastrale grens en dat dit niet correct en ook ongewenst is. In het overleg is daarom voorgesteld om de plangrens op de kadastrale situatie af te stemmen. Verder is in het overleg afgesproken dat initiatiefnemers de kadastrale grens en het bouwvlak met piketpalen in het terrein uitzet, zodat één en ander voor de eigenaar van het desbetreffende perceel duidelijker wordt.</p>	<p>Ja, in die zin dat de grens van het plangebied op de kadastrale situatie wordt afgestemd.</p>
F	<p>Afwatering Reclamanten vragen extra aandacht voor de afwatering van de gronden in het plangebied en de gronden erom heen. Zij geven aan dat de greppel die het plangebied doorsnijdt belangrijk is voor de afwatering van de achtertuin van De Gast 47. Opgemerkt wordt dat in deze achtertuin veel water blijft staan. Dit is verergerd door het archeologisch onderzoek in het plangebied waarbij met zwaar materieel de grond kapotgereden is en de afvoer is geblokkeerd. Zeker wanneer de gronden worden opgehoogd dient er iets te worden ondernomen om wateroverlast bij dit pand te voorkomen. Gelet op de ervaringen met het archeologisch onderzoek eisen reclamanten dat tijdens de bouw voortdurend zorg wordt gedragen voor een goede afwatering.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 (onder C.) en het verslag van het overleg van 23 juni jl. Ter aanvulling hierop wordt opgemerkt dat de toezegging van initiatiefnemers ook betrekking heeft op de (voortdurende) zorg voor een goede afwatering tijdens de bouw.</p>	<p>Nee.</p>

G	<p>Fundering Reclamanten zijn zeer bezorgd over de grote kans op schade aan de (monumentale) bebouwing van De Gast wanneer er geheid gaat worden. Schade aan deze gebouwen kan dan volgens hen niet uitblijven. Het is voor reclamanten onacceptabel wanneer besloten wordt om te gaan heien.</p>	<p>De wijze waarop wordt voorzien in de fundering is een kwestie van uitvoering die niet in het bestemmingsplan kan worden bepaald. Reclamanten hadden dat zelf ook al begrepen. Ter geruststelling kan wel worden meegedeeld dat initiatiefnemers besloten hebben niet te gaan heien. Grondonderzoek heeft aangetoond dat dit niet noodzakelijk is. Initiatiefnemers kiezen voor een schroefpaalfundering. In het overleg op 23 juni jl. hebben initiatiefnemers dit aan gemeente en reclamanten meegedeeld.</p>	<p>Ja, in die zin dat in de toelichting wordt opgemerkt, dat voor de fundering van alle woningen gebruik wordt gemaakt van schroefpalen.</p>
---	---	---	--

3. Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het gaat hierbij om de volgende wijzigingen.

... Waterparagraaf

Over de waterhuishoudkundige aspecten van het ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Noorderzijlvest. Naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf aangepast. Dit is naar tevredenheid van het waterschap gebeurd, waarna het waterschap heeft aangegeven met het plan te kunnen instemmen.

... Woonbeleid

De teksten over het woonbeleid waren nog gebaseerd op de oude woonvisie. Op 24 maart 2021 heeft de gemeenteraad een nieuwe woonvisie vastgesteld. De teksten over het woonbeleid zijn hierop aangepast.

... Proefsleuvenonderzoek

Ter voldoening aan het advies in het archeologisch veldonderzoek is een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten en de gevolgen ervan zijn samengevat in de toelichting van het bestemmingsplan.

... Dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3"

Naar aanleiding van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is de dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden overeenkomstig de Kadernota Archeologie en Cultuurhistorie gewijzigd van "Waarde – Archeologie 4" naar "Waarde – Archeologie 3".

... Advies Hamaland advies

In het proefsleuvenonderzoek wordt geadviseerd om de archeologische resten in situ (in de bodem) te behouden. Naar aanleiding hiervan hebben initiatiefnemers Hamaland advies verzocht te adviseren over de wijze waarop met behoud van archeologische resten in situ kan worden gebouwd. Het advies is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd en kort samengevat in de toelichting.

=

20 augustus 2021

Gemeente Westerkwartier

Bijlagen:

Het verslag (d.d. 14 juli 2021) van het overleg van 23 juni 2021 tussen reclamanten, gemeente en de initiatiefnemers van het plan.