

## **Nota van Beantwoording Zienswijze Bestemmingsplan “Barger-Compascuum, Verlengde Oosterdiep WZ tussen 44 en 45”**

### **Inleiding**

In deze Nota van Beantwoording geven wij onze reactie op de zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “Barger-Compascuum, Verlengde Oosterdiep WZ tussen 44 en 45”. De zienswijze is per onderwerp samengevat.

De indiener van de zienswijze woont ten zuiden van de te realiseren vrijstaande woning.

### **Aspecten zienswijze**

De inhoud van de aspecten van de zienswijze wordt per aspect samengevat weergegeven onder “A”. Vervolgens vindt onder “B” de beantwoording vanuit de gemeente plaats. Onder “C” is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan is aangepast.

- A1. In de Notitie “Bouwen in de Linten” van 2018 wordt gesteld dat kwaliteit voor kwantiteit gaat. De kwaliteit van wonen van initiatiefnemer wordt aangetast.
- B1. Op 14 december 2017 is de beleidsnotitie Bouwen in de linten 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. De beleidsnotitie wordt gehanteerd bij het beoordelen van aanvragen voor het toevoegen van woonbebouwing binnen een dorpsgerelateerd lint. Algemeen beleidsuitgangspunt van het ruimtelijke beleid van de gemeente is dat kwaliteit gaat voor kwantiteit. Daarmee wordt niet bedoeld de gevoelens van woonkwaliteit in een individueel geval maar de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Door reclamant is niet aannemelijk gemaakt dat het plan niet voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsnotitie. Het perceel waar de woning mag worden gebouwd is gelegen binnen een dorpsgerelateerd lint. Dergelijke linten komen onder voorwaarden in aanmerking voor het toevoegen van een woning. De voorwaarden hebben betrekking op stedenbouwkundige en milieutechnische inpassing. Bij toevoegingen dient te worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren van de omgeving. Onder andere dient afstemming te worden gezocht bij aspecten als de kavelbreedte, de voorgevelrooilijn en bebouwingskenmerken ten aanzien van nokrichting, bebouwingsmassa en hoogten. De ruimtelijke criteria uit de beleidsnotitie hebben tot doel om nieuw te bouwen woningen ‘in te passen’ in de omgeving. Het perceel voldoet aan de voorwaarden van de beleidsnotitie en komt daarom in aanmerking voor het toevoegen van een woning.
- C1. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
- A2. De eigenaar van het perceel gaat er niet zelf wonen.
- B2. Voor het wijzigen van een bestemming is het niet nodig dat de initiatiefnemer er zelf ook gaat wonen. Een aanvraag wordt beoordeeld op ruimtelijke criteria zoals opgenomen in genoemde beleidsnotitie Bouwen in de Linten. Wie er gaat wonen is in ruimtelijk opzicht niet relevant. Zie ook B1.
- C2. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
- A3. Vrees voor waardedaling van de woning en aantasting woongenot.
- B3. Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied zal veranderen. Inherent aan zo’n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. Er bestaat niet zoiets als een recht op behoud van een vrij uitzicht. In welke mate genoemde effecten voor een ieder afzonderlijk gelden, is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door de omwonenden geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal een ieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden. Slechts indien deze grenzen worden overschreden kan afhankelijk van de individuele omstandigheden van het geval sprake zijn van een tegemoetkoming in de schade.

Voor zover de mogelijke nadelige individuele gevolgen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, kennen Burgemeester en Wethouders aan een belanghebbende, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Artikel 6.2 van deze wet bevat een forfaitair maatschappelijke risico van ten minste 2%. Wij kunnen niet van deze wettelijke regeling afwijken.

- C3. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
  
- A4. Mijn woning staat op minder dan 3 meter van de erfgrans. Na eventuele wijziging van bestemming zou de toekomstige eigenaar daar bezwaar tegen kunnen maken.
- B4. In de planregels die van toepassing zijn op het perceel van reclamant staat dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen, dan wel de bestaande afstand wanneer deze kleiner is. De toekomstige bewoner heeft deze kleinere afstand te accepteren.
- C4. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
  
- A5. Indiener heeft zijn huis gekocht in de wetenschap dat er niet naast gebouwd zou worden. Dat wordt door de wijziging van bestemming van de kavel sectie AD nr. 190 teniet gedaan.
- B5. De raad heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan beoordelingsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad van uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De ruimtelijke situatie zoals deze is op het moment van koop, geeft geen recht dat deze situatie blijft (voort)bestaan. Er bestaat altijd de mogelijkheid dat een initiatief voor bebouwing wordt ingediend welke wordt ingewilligd. Zoals vermeld voldoet het plan aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnotitie Bouwen in de linten.
- C5. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.