



## Riedsútstel

<b>Ried</b>	: 4 juni 2015
<b>Agindapunt</b>	: 17
<b>Status</b>	: Opiniërend/Besluitvormend
<b>Program</b>	: Programma 6 - Ontwikkeling
<b>Eardere behandeling</b>	: 11 december 2014
<b>Portefúljuhâlder</b>	: M. van der Veen
<b>Amtner</b>	: mw. M. Streefkerk
<b>Taheakke</b>	: Bijlage 1 - Zienswijzen Bijlage 2 - Zienswijzennota Bijlage 3 - Vast te stellen bestemmingsplan

### **Underwerp**

Vaststelling bestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen

### **Foech ried/kolleezje:**

De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

### **Wy stelle jo foar te besluten om:**

1. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPSvDeDellen2632-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen en toelichting ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Ynlieding**

Al lange tijd wordt gewerkt aan de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie aan De Dellen 26-32 in Surhuisterveen (NNAB-locatie). Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA) heeft een plan voor deze locatie ontwikkeld voor een woongebouw met 38 appartementen. 20 appartementen zullen door de SWA worden verhuurd en de overige 18 appartementen zullen worden verhuurd aan (cliënten van) de JP van den Bent stichting. Het realiseren van het woongebouw is in strijd met het bestemmingsplan.

Op 27 november 2014 is het voorontwerpbestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen behandeld in de informatiecarrousel en op 11 december 2014 heeft u besloten:

- kennis te nemen van het collegebesluit om het voorontwerpbestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen inspraak- en overlegrijp te verklaren; en
- voor het vervolg van de bestemmingsplanprocedure te kiezen voor variant 1 (plan wordt ter vaststelling weer aan raad voorgelegd).

Vervolgens is het inspraak en overlegtraject gestart. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 17 december 2014 tot en met 13 januari 2015 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn vier inspraakreacties ingediend. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp toegezonden aan de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân.

De inspraak- en overlegreacties zijn, samen met het de reactie van het college, verwerkt in het Hoofdstuk Inspraak en overleg. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Het hoofdstuk Inspraak en overleg en de reacties zijn opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gecoördineerd behandeld. Dit betekent dat voor de aanvraag omgevingsvergunning dezelfde procedure wordt gevolgd als voor het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning De Dellen 26-32 Surhuisterveen hebben van 12 maart tot en met 22 april 2015 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend.

De volgende stap is de besluitvorming over de zienswijzen en het bestemmingsplan.

### **Te berikken effect**

Een planologische regeling voor het realiseren van een woongebouw op het perceel De Dellen 26-32 te Surhuisterveen.

### **Argumenten**

#### *1.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing of afzien van het plan.*

Voor een samenvatting van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie hierop verwijzen wij u naar bijgevoegde zienswijzennota. Wij zijn van mening dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven tot een wijziging van het plan of om af te zien van vaststelling van het plan.

#### *2.2 Het plan past binnen het (ruimtelijke) beleid.*

Het bestemmingsplan moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit duidelijk wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan zijn de vereiste ruimtelijke aspecten onderzocht en overwogen is dat er zowel beleidsmatig als ruimtelijk geen bezwaren bestaan tegen / belemmeringen zijn voor de plannen van de SWA.

#### *2.3 Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.*

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Ook ambtshalve hoeven in de planregels of op de verbeelding geen wijzigingen te worden aangebracht.

In de toelichting is paragraaf 2.4 Verkeer en parkeren, zoals in de zienswijzennota aangegeven, iets uitgebreid. Een aanpassing van de toelichting leidt niet tot het juridisch gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld. Het vast te stellen bestemmingsplan is bijgevoegd.

#### *2.1 De uitvoerbaarheid is verzekerd door een getekende overeenkomst.*

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro (o.a. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Met betrekking tot dit plan zijn de kosten anderszins verzekerd. Er een overeenkomst tegemoetkoming in schade afgesloten die het risico van eventuele tegemoetkoming in schade bij de aanvrager neerlegt. Een exploitatieplan of -overeenkomst is in dit geval niet noodzakelijk omdat het plan geen betrekking heeft op openbaar gebied en er op dat gebied geen kosten zijn voor de gemeente.

### **Kanttekenings**

#### *1.1 Mogelijkheid instellen beroep*

De indieners van de zienswijzen en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken kunnen beroep instellen bij de Raad van State.

Ried : 4 juni 2015  
Punt : 17  
Side : 3

### **Finânsjes**

Niet van toepassing.

### **Boargerpartisipaasje**

Zie inleiding.

### **Kommunikaasje**

De vaststelling van het plan wordt bekend gemaakt in de Actief, de Staatscourant en via onze website (met link naar de website [www.ruimtelijke\\_plannen.nl](http://www.ruimtelijke_plannen.nl)). Er staat zes weken beroep open voor de indieners van de zienswijzen en voor belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

### **Ferfolchtrajekt**

Zo spoedig mogelijk na de vaststelling van het bestemmingsplan worden de omgevingsvergunning voor de bouw van het woongebouw verleend. De verlening van de omgevingsvergunning wordt gezamenlijk met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt en tegen al deze besluiten staat dezelfde beroepsmogelijkheid open, zie "Kanttekenings" en "Kommunikaasje".

Buitenpost, 15 mei 2015

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

mr. drs. E.H.C. van der Laan

G. Gerbrandy

## Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.  
15 mei 2015, punt nr.: 17;

overwegende dat,

- de SWA een bouwplan heeft ontwikkeld voor een woongebouw met 38 (zorggeschikte) appartementen op het perceel De Dellen 26-32 te Surhuisterveen;
- dit bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan;
- met een partiële herziening van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend;
- het plan ruimtelijk aanvaardbaar is;
- het plan voorziet in een volkshuisvestelijke behoefte;
- uw raad op 11 december 2014 heeft besloten dat het bestemmingsplan pas bij de vaststelling weer aan de raad voorgelegd hoefde te worden;
- het college van burgemeester en wethouders de bestemmingsplanprocedure heeft gestart;
- tijdens de inspraakperiode, die liep van 17 december 2014 tot en met 13 januari 2015, vier inspraakreacties zijn ingediend;
- de inspraakreacties niet geleidt hebben tot aanpassing van het plan;
- het waterschap en de provincie in het kader van overleg hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen;
- de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het Hoofdstuk Inspraak en overleg;
- het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd worden behandeld;
- tijdens de periode van terinzageliggig van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunningen, die liep van 12 maart tot en met 22 april 2015, vijf zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen geen aanleiding geven om het vast te stellen bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- het verhaal van kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd door middel van een overeenkomst;
- een exploitatieplan of –overeenkomst is in dit geval niet noodzakelijk omdat het plan geen betrekking heeft op openbaar gebied en er op dat gebied geen kosten zijn voor de gemeente;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

**Beslút:**

1. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPSvDeDellen2632-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen en toelichting ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.


Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 4 juni 2015.

De griffier,



R. de Vries-Mulder

De voorzitter,



G. Gerbrandy

## ZIENSWIJZENNOTA

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning De Dellen 26-32 Surhuisterveen hebben van 12 maart tot en met 22 april 2015 voor iedereen ter inzage gelegen. De besluiten worden gecoördineerd behandeld. Tijdens genoemde periode kon iedereen zijn/haar zienswijze hierover kenbaar maken. In deze zienswijzennota zijn de resultaten van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning vermeld.

### Zienswijzen

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat. De reactie van het gemeentebestuur is onder elk punt cursief weergegeven. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens geanonimiseerd opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### Zienswijze A

Reclamant A geeft in de zienswijze het volgende aan:

1. Door en namens de cliënt van reclamant A zijn eerder stukken over dit onderwerp ingediend, welke hier als herhaald en ingelast moeten worden beschouwd. Er wordt bedoeld op:
  - a. De stukken in de procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder kenmerk 201403590/1 waaronder de notitie van reclamant A d.d. 15 augustus 2014.
  - b. De stukken die genoemd worden in het hoofdstuk Inspraak en overleg van het ontwerpbestemmingsplan op bladzijde 1, aangaande inspraakreactie A, waarbij cliënt van reclamant A deelnemer was van de werkgroep De Dellen/Taeke Schuilengalaan.
  - c. De schriftelijke inspraakreactie van de cliënt van reclamant A gedateerd 12 januari 2015 die volgens reclamant A in eerder genoemd hoofdstuk expliciet bij inspraakreactie C genoemd had kunnen worden.

*Op de stukken die door of namens de cliënt van reclamant A zijn ingediend is eerder gereageerd. Hieronder gaan we in op de onderwerpen die reclamant A aanhaalt in de zienswijze. Voor de onderwerpen die hieronder niet worden behandeld maar wel in eerdere aangevoerde stukken zijn vermeld, kan de eerder gegeven gemeentelijke reactie als herhaald en ingelast worden beschouwd.*

2. Reclamant A geeft aan dat er, gezien het huidige bestemmingsplan, de wijzigingsbevoegdheid en de uitspraak van de Raad van State d.d. 10 september 2014, extra eisen gesteld worden aan met name de planologische onderbouwing. *Er is voor gekozen om voor betreffend bouwplan een nieuw (partiële herziening van het) bestemmingsplan op te stellen. Wij zijn van mening dat onderhavig plan voldoende is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen.*

3. Reclamant A merkt op dat de welstandscommissie geen advies kan uitbrengen dat inbreekt op de mogelijkheden van in dit geval het ontwerpbestemmingsplan en adviseert binnen die mogelijkheden of het concrete bouwplan voldoet. Alleen in dat kader wordt gekeken naar de relatie tussen het bouwplan en de omgeving. Of een dergelijk bouwplan in dit dorp niet uitzonderlijk is doet niet ter zake. Reclamant A is van mening dat iedere locatie zijn eigen afweging kent en dat de afwegingen in dit geval slechts lijken ingegeven door de wens van de woningbouwcorporatie en de belangen van de gemeente (veroorzaakt door de uitspraak van de Raad van State). *De welstandscommissie toetst aan de geldende welstandscriteria. In paragraaf 3.3 van de toelichting wordt hier op in gegaan. Bij deze beoordeling kijkt de commissie naar het bouwplan op zich, maar ook naar hoe het zich verhoudt tot zijn omgeving. De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld en positief geadviseerd.*

*Zoals onder punt 2 al aangegeven zijn wij van mening dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is en voldoende is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen.*

4. Reclamant A geeft aan dat de omvang van het complex vanzelfsprekend een relatie heeft met de kritiek van cliënt van reclamant A aangaande de inpassing in de omgeving. Reclamant A is van mening dat het aantal appartementen wel een relatie heeft met de fysieke omvang van het complex. De bouwmogelijkheden worden wel vergroot ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan inclusief de mogelijkheid van een wijzigingsplan.

*In het bestemmingsplan Surhuisterveen-centrum is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een woongebouw binnen de op de kaart aangegeven wijzigingsgrens, met een maximum hoogte van 14 meter. Het bouwplan van de SWA voldoet hieraan. In het nu voorliggende bestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen worden deze bouwmogelijkheden naar onze mening niet vergroot. Het bouwvlak is net zo groot als de wijzigingsgrens in het bestemmingsplan Surhuisterveen-centrum en de maximale bouwhoogte is met 13 meter iets lager dan de maximum hoogte.*

*In de wijzigingsregels in het bestemmingsplan Surhuisterveen-centrum is voor de locatie De Dellen 26-32 opgenomen dat er maximaal 24 woningen gebouwd mogen worden en dat onder woningen geen zorgplaatsen wordt verstaan. Er is niet bepaald hoe groot deze woningen (per woning) mogen zijn en waar deze binnen de wijzigingsgrens gesitueerd moeten worden.*

5. Volgens reclamant A wordt onterecht opgemerkt dat er op grond van het wijzigingsplan 24 woningen gebouwd mogen worden, nu de Raad van State onherroepelijk heeft vastgesteld dat dat er 19 zijn.

*De Raad van State heeft het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan "De Dellen 26-32 Surhuisterveen" vernietigd omdat zorgplaatsen niet nader zijn gedefinieerd.. Het bestemmingsplan Surhuisterveen-centrum is nu weer het geldende bestemmingsplan. In de wijzigingsbepaling in dit bestemmingsplan staat dat op betreffende locatie ten hoogste 24 woningen mogen worden gebouwd.*

6. Door het kiezen voor een compleet nieuwe bestemmingsplan kan volgens reclamant A niet gesteld worden dat de omvang van het gebouw vergelijkbaar is met dat waartoe het wijzigingsplan op grond van het huidige bestemmingplan zou kunnen leiden.

*Voor de ruimtelijke onderbouwing van onderhavig plan verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen en onze reactie onder punt 4.*

7. Het stuit de cliënt van reclamant A tegen de borst dat er geweigerd wordt in overleg te gaan met de omwonenden omdat het bouwplan voldoet aan de wijzigingsregels van het geldende bestemmingsplan. Ook hierbij past overleg en zeker bij een nieuw bestemmingsplan. Het contact met de omwonenden is te summier geweest.

*In verband met de uitspraak van de Raad van State had cliënt van reclamant A overleg mogen verwachten alvorens een nieuwe procedure in gang werd gezet.*

*Aan een plan voor de locatie De Dellen 26-32 te Surhuisterveen wordt al jaren gewerkt, waarbij door de verschillende ontwikkelaars rekening is gehouden met de mogelijkheden die het bestemmingsplan Surhuisterveen-centrum en het welstandskader voor het centrum van Surhuisterveen biedt. Dit betreffen onherroepelijke documenten waarop door omwonenden destijds gereageerd kon worden. De SWA heeft een plan ontwikkeld die, naar onze mening, past binnen deze beleidskaders behalve ten aanzien van het aantal woningen. Zie onze reactie onder punt 4.*

*Na de uitspraak van de Raad van State hebben wij een bijeenkomst voor de omwonenden georganiseerd om hen te informeren over de uitspraak van de Raad van State en het vervolgtraject. Wij betreuren het dat omwonenden het gevoel hebben dat er na de uitspraak van de Raad van State sprake zou zijn van de ontwikkeling van een nieuw bouwplan.*

*De SWA acht het noodzakelijk om zowel de belangstellenden vanuit de JP van den Bent stichting als het grote aantal ingeschreven huurders zo spoedig mogelijk te bedienen en ziet in deze fase geen mogelijkheid voor aanpassing van het plan. De SWA heeft daarom een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend en de gemeente heeft beoordeeld of deze aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor de motivatie daarvan verwijzen wij naar de toelichting van het onderhavig bestemmingsplan.*

*Wij willen nog opmerken dat de cliënt van reclamant A door het bestuurssecretariaat is uitgenodigd voor een overleg op twee momenten. Hij heeft terloops mondeling aan de wethouder meegedeeld dat hij verhinderd was, maar hij heeft nooit op de uitnodiging van het bestuurssecretariaat gereageerd of een ander overlegmoment voorgesteld.*

8. Cliënt van reclamant A spreekt in zijn zienswijze uitdrukkelijk ook over de openheid van de omgeving en de zichtlijnen

*Voor de ruimtelijke onderbouw van onderhavig plan wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen.*

9. Reclamant A is van mening dat de behoefte aan appartementen zonder bepaald etiket wat betreft bewoners niet is aangetoond.

*Voor de volkshuisvestelijke onderbouw van het plan wordt verwezen naar paragraaf 2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen.*

*Mocht de JP van den Bent stichting de samenwerking met de SWA niet voortzetten, wat wij niet verwachten, dan is er voldoende vraag naar dergelijke appartementen in Surhuisterveen. Dit blijkt ook uit de volkshuisvestelijke onderbouw.*

10. Client van reclamant A vreest voor zijn woon- en leefgenot door het effect van plan.

De reactie van de gemeente op de eerdere geuite vrees doet niet af aan de kritiek van cliënt van reclamant A, dat dit forse wooncomplex niet past op deze locatie.

*De SWA heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend en vervolgens is beoordeeld of deze aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is.*

*In paragraaf 2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de stedenbouwkundige inpassing van het plan opgenomen en voor de onderbouw van het plan verwijzen wij hiernaar. In paragraaf 3.3 van de toelichting komt het geldende welstandskader aan de orde. Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de (onafhankelijke) welstandscommissie die het bouwplan aan de betreffende welstandscriteria getoetst heeft.*

*Bij deze beoordeling kijkt de commissie naar het bouwplan op zich, maar ook naar hoe het zich verhoudt tot zijn omgeving. De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld en positief geadviseerd.*

*Het realiseren van een dergelijk bouwplan in Surhuisterveen is niet uitzonderlijk. Enkele andere voorbeelden van bestaande en reeds gerealiseerde gebouwen binnen het bestemmingsplan Surhuisterveen-centrum zijn het complexmatige gebouw van de SWA aan de Boekholtstraat, het complexmatige gebouw aan de B.J. Schurerweg, Dalstrahiem en de bebouwing op de hoek van De Kolk en de Groningerstraat. Deze locaties hebben over het algemeen een maximale hoogte tussen de 11 en de 14 meter. Dit zijn vergelijkbare situaties met het voorliggend plan. Hierbij zijn afstanden van de naastliggende bebouwing tot aan de kavel van de complexmatige gebouwen gemiddeld zo'n 5 meter. Het betreffende complexmatige gebouw is geplaatst op een ruim erf, waarbij een minimale afstand van 10 meter (maar over het algemeen een grotere afstand) tot naastgelegen percelen is aangehouden.*

*Zoals blijkt uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 2.3 en bijlage) heeft een bezonningsstudie plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de schaduw van het gebouw voor het overgrote deel binnen het plangebied (het perceel De Dellen 26-32) blijft. Alleen in de ochtend valt een zeer beperkt deel van de schaduw over het perceel van de westelijk gelegen woning. Gelet op de beperkte mate van schaduw op het*



*betreffende perceel en het tijdstip dat dit aan de orde is, zijn wij van mening dat deze schaduwwerking niet onevenredig nadelig is voor de bewoners van dat perceel.*

*Of het woon- en leefgenot ook onevenredig aangetast zal worden door de bouw van een woongebouw in plaats een garagebedrijf voor personenauto's en vrachtwagens met een tankstation is de vraag. Feit is dat de locatie voor het geplande woongebouw middenin Surhuisterveen in het aanloopgebied naar het winkelcentrum ligt. Omwonenden van deze locatie hebben gekozen voor een woning in of grenzend aan een locatie in het aanloopgebied naar het winkelcentrum. Verschillende functies en diverse bouwmassa's zijn hieraan inherent. Ook geldt over het algemeen dat men op of grenzend aan een locatie in het aanloopgebied naar het centrum van een dorp zoals Surhuisterveen (een regionale kern) minder privacy heeft dan aan de randen van het dorp. Wij zijn daarom, naast het feit dat de realisatie van het woongebouw een maatschappelijk belang dient (er is immers een grote behoefte aan huur- en zorgappartementen), van mening dat een eventueel verlies van woon- en leefgenot in dit geval acceptabel is.*

*Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat het realiseren van woongebouw met 38 appartementen ruimtelijk aanvaardbaar is.*

11. Reclamant A geeft aan dat niet gesteld kan worden dat het belang van het realiseren van het complex zo groot is dat het verlies van woon- en leefgenot acceptabel is omdat het belang van deze nieuwbouw niet is aangetoond. Dat kan volgens reclamant A ook niet omdat in de vorige procedure gehamerd is op de grote behoefte aan zorgappartementen, terwijl huidig plan voorziet in appartementen voor welke doelgroep dan ook. Een bepaalde etikettering is niet geborgd in het ontwerpbestemmingsplan.

*Zie onze reactie onder punt 9.*

12. Cliënt van reclamant A sluit zich ook aan bij de inhoud van de zienswijze van de werkgroep De Dellen/Taeke Schuilengalaan, reden waarom in deze zienswijze geen opmerkingen zijn gemaakt over onderwerpen als verkeersveiligheid, parkeren en bodemvervuiling.

*Ten aanzien van dit punt verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijze van de werkgroep De Dellen/Taeke Schuilengalaan.*

13. Namens cliënt verzoekt reclamant A via het college aan de raad om dit bestemmingsplan niet vast te stellen en aan het college om de betreffende omgevingsvergunning niet af te geven.

*In bovenstaande hebben wij aangegeven waarom wij van mening zijn dat het bestemmingsplan vastgesteld en een omgevingsvergunning verleend moet worden.*

#### Zienswijze B

De werkgroep De Dellen/Taeke Schuilengalaan heeft de volgende zienswijze en bezwaren rondom de plannen voor De Dellen 26-32 te Surhuisterveen.

1. De bewoners rondom de locatie De Dellen 26-32 worden nadelig beïnvloed op hun woongenot door diverse vormen van overlast/hinder en/of (financiële) schade wanneer de plannen tot uitvoer worden gebracht.

*Zie onze reactie onder punt 10 van zienswijze A. Ten aanzien van de financiële schade verwijzen wij naar onze reactie in het Hoofdstuk Inspraak en overleg ten aanzien van tegemoetkoming in schade.*

2. De werkgroep is van mening dat de Woonvisie onmogelijk van toepassing kan zijn op onderhavig plan, omdat de aanvraag van de SWA gebaseerd is op een plan die ontwikkeld is voor de vaststelling van de Woonvisie.

*De Woonvisie is een vervolg op eerder volkshuisvestelijk beleid en woningbouwprogramma's. Het ontwikkelen van woningbouw op de locatie De Dellen 26-32 te Surhuisterveen was ook in eerdere woningbouwprogramma's opgenomen.*

*Inmiddels zijn zowel de Woonvisie als de gemeentelijke woningbouwprogrammering vastgesteld.*

3. Het is de werkgroep niet duidelijk hoeveel woningen (19 of 24 woningen) zijn toegestaan op basis van het bestemmingsplan voor De Dellen 26-32.

*De Raad van State heeft het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan "De Dellen 26-32 Surhuisterveen", waarin 19 woningen waren toegestaan, vernietigd. Het bestemmingsplan Surhuisterveen-centrum is nu weer het geldende bestemmingsplan. In de wijzigingsbepaling in dit bestemmingsplan staat dat op betreffende locatie ten hoogste 24 woningen mogen worden gebouwd.*

4. De werkgroep vraagt zich af hoe hard de normen in een bestemmingsplan zijn. De gemeente houdt vast aan de maximale bouwhoogte van 14 meter, maar houdt zich niet aan de toegestane 24 woningen. Hoe gaat de gemeente om met plannen die fors afwijken van de normen in een bestemmingsplan?

*Het ruimtelijke beleid van de gemeente is vastgelegd in de structuurvisie, bestemmingsplannen en het welstandskader. Daarnaast heeft de gemeente een Woonvisie en Woningbouwprogramma waarin het woonbeleid en het aantal te bouwen woningen is vastgelegd.*

*Uit deze documenten blijkt het toekomstbeeld en de kaders die de gemeente stelt. Er kunnen echter geen garanties gegeven worden. Gemotiveerd (zowel op ruimtelijke als volkshuisvestelijk gebied) kan het gemeentebestuur van dit beleid afwijken.*

*Indien afgeweken wordt van de kaders vastgesteld in een bestemmingsplan kan dat alleen door wettelijk voorgeschreven procedures te volgen. In dat kader worden omwonenden altijd in de gelegenheid gesteld hun reactie hierop te geven*

5. De werkgroep vraagt zich ook af hoe de norm van 14 meter is vastgesteld gezien de omgeving van de onderhavige locatie en de hoogte van de boomgrens. De werkgroep vraagt zich ook af of er in de welstandsnota geen objectieve normen voor bouwhoogtes of beperkingen aan het maximaal te bouwen etages worden benoemd en wat hiervan de reden is. Ook vraagt de werkgroep zich af wat maatgevend is qua bouwhoogte en het aantal te bouwen woningen, het welstandskader of het bestemmingsplan.

*Het bestemmingsplan is het instrument waar de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden (zoals bouwhoogte, bouwvlak, het aantal te bouwen woningen enz.) in worden aangegeven. Voordat een bestemmingsplan wordt opgesteld wordt stedenbouwkundig onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de inrichting van gebieden. Dit wordt vertaald naar onder andere bouwregels die in een bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.*

*Het welstandskader is gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. De wettelijke en openbare taak van de welstandscommissie is het uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand.*

*Dit welstandsadvies is gebaseerd op de geldende welstandscriteria.*

*Ten behoeve van de ontwikkeling van het welstandskader voor de betreffende locatie is eerst een ruimtelijk perspectief opgesteld. Hieruit zijn de welstandscriteria voortgevloeid die zijn vastgesteld door de gemeenteraad.*

6. De werkgroep vreest dat het welstandskader een wassen neus is geworden als gekeken wordt naar hoe er wordt omgegaan met een subjectieve beperking als "passen in een bestaande omgeving". Ook vreest de werkgroep dat een fors complex van 38 appartementen in een aaneengesloten bouwvolume erg afsteekt bij de omgeving en vindt het plan te fors en niet passend in de bestaande omgeving. De werkgroep vreest ook dat de welstandscommissie niet onpartijdig kan zijn omdat de ontwerp/architect van een bouwplan zijn ontwerp mag toelichten tijdens het welstandsoverleg en er een afvaardiging van de gemeente aanwezig is, maar de

werkgroep niet in de gelegenheid wordt gesteld hun standpunt ten aanzien van tegen het plan te kunnen verdedigen.

*Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan verwijzen wij naar onze reactie onder punt 10 van zienswijze A.*

*Zoals onder punt 5 al aangegeven toetst de welstandscommissie een bouwplan aan de welstandscriteria die gelden voor het betreffende gebied. Wij hebben geen reden om te twifelen aan de onpartijdigheid van de welstandscommissie.*

7. De werkgroep is van mening dat zij te weinig hun belangen naar voren hebben kunnen brengen. Tijdens de bijeenkomst voor de buurt naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State werd volgens de werkgroep hun inbreng niet op prijs gesteld. Zonder vorm van overleg is besloten een plan te ontwikkelen voor 38 appartementen in een aaneengesloten bouwvolume.

*Zie onze reactie onder punt 7 van zienswijze A.*

8. Volgens de werkgroep mag onderhavig bouwplan niet vallen onder het "plafondloos bouwen" zoals bedoeld door de provincie. De stelling name over "plafondloos bouwen" is volgens de werkgroep onjuist onderbouwd en de werkgroep is van mening dat de gemeenteraad verkeerd is geïnformeerd. Ook twijfelt de werkgroep of de gemeenteraad wel het bevoegd gezag is voor de verhoging van het aantal woningen.

*De provincie wil het binnenstedelijk bouwen (transformatie en herstructurering) bevorderen en biedt daarom de ruimte om binnenstedelijk "plafondloos" te bouwen. De locatie De Dellen 26-32 ligt binnen de provinciale contour bestaand stedelijke gebied. Een plan moet echter wel volkshuisvestelijk worden onderbouwd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen.*

*De provincie heeft het voorontwerpbestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen beoordeeld en aangegeven dat de provinciale belangen in het plan op een juiste wijze zijn verwerkt en het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De gemeenteraad is, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, het bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan (waarin onder andere het aantal te bouwen woningen kan worden opgenomen).*

9. De werkgroep vreest dat een gebouw met 4 etages en 100% hoger dan de omliggende bebouwing ernstige verstoring van windstromen veroorzaakt en in de nabije omgeving zorgt voor windoverlast. Er is geen rekening gehouden met de windhindernorm. De werkgroep verneemt graag van de SWA en de gemeente of het ontwerp voldoet aan deze norm.

*De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Hierin komt het aspect windoverlast niet aan de orde.*

*In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder vindt zijn grondslag in de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Voor de beoordeling of bij de maximale bouwhoogten in onderhavig bestemmingsplan sprake moet zijn van een windonderzoek, hebben we aangesloten bij de norm NEN 8100, waarin een beslismodel is opgenomen. Hierin is weergegeven wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn:*

- *gebouwen hoger dan 30 meter → windonderzoek is noodzakelijk*
- *beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m → deskundige beoordeelt of windonderzoek noodzakelijk is*
- *onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m → deskundige beoordeelt of windonderzoek noodzakelijk is*

*Windonderzoek is gebruikelijk bij gebouwen hoger dan 30 meter. Het bouwplan van de SWA heeft een maximale hoogte van 13 meter. Omdat de betreffende locatie middenin het dorp Surhuisterveen ligt, is er naar onze mening sprake is van een beschut gelegen gebouw. Omdat het bouwplan gerealiseerd wordt op een voldoende ruim perceel zullen er geen smalle openingen tussen de bebouwing ontstaan. Wij zijn daarom van mening dat een windonderzoek niet noodzakelijk is.*

10. De werkgroep maakt zich zorgen over de toekomstige parkeersituatie, verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid rondom de ontwikkellocatie en motiveert dit in de zienswijze. De werkgroep vraagt zich ook af gebruik gemaakt wordt van de juiste parkeernomen.

*Ten aanzien van de punten parkeren en verkeer verwijzen wij naar paragraaf 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen. Hierin is onder andere aangegeven dat er binnen het plangebied voldoende ruimte moet zijn voor het opvangen van de parkeerbehoefte. Hierbij is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW (publicatie 317) uit 2012 en in paragraaf 2.3 is ook aangegeven waarom gebruik gemaakt is van deze cijfers.*

*Uit het overzicht in paragraaf 2.4 blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de minimale norm. Wij zijn van mening dat dit voldoende is gezien de ervaringen van de SWA bij soortgelijke gebouwen.*

*Wij hebben, mocht dat noodzakelijk zijn, aandacht voor de ontwikkelingen rondom onderhavige locatie, maar deze staan los van de realisatie en parkeerbehoefte van dit plan.*

11. De werkgroep is van mening dat er oneigenlijk gebruik gemaakt wordt van de bestemming Bijzondere woondoeleinden omdat de 38 appartementen niet aangewezen worden als zorgwoningen of woningen met beperkte zorg. Volgens de werkgroep zou de bestemming Wonen toegepast moeten worden.

*In het bestemmingsplan krijgt de betreffende locatie de bestemming Wonen – Bijzonder woongebouw. Hieronder wordt verstaan: woongebouwen, al dan niet in samenhang met voorzieningen ten behoeve van verzorging en verpleging en waarin de woningen al dan niet door een zorginstelling gebruikt worden. Naar onze mening voldoet het bouwplan van de SWA hieraan.*

12. De werkgroep maakt zich zorgen over de bodemverontreiniging op de onderhavige locatie. Er zullen onder andere graafwerkzaamheden verricht moeten worden voor de kabels en leidingen volgens de werkgroep en voor het aanplanten van het groen. Wat voor gevolgen heeft dit voor de gezondheid van de omwonenden en de groei van de bomen? De werkgroep zou graag zien dat de locatie gesaneerd wordt voordat een vergunning verleend wordt voor het bouwplan.

De werkgroep wil antwoord op de vraag wat het beleid van gemeente is ten aanzien van de aanwezigheid van de bodemverontreiniging en hoe de gemeente invulling geeft aan de zorgplicht richting omwonenden rondom de restverontreiniging.

*In paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de bodemkwaliteit van de locatie en hieruit blijkt dat het plangebied geschikt is voor het nieuwe gebruik.*

*In het besprekingsverslag van 9 mei 2006 van de provincie Fryslân is al vastgesteld dat er nog circa 20 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond aanwezig is. Ook is vastgesteld dat de verontreiniging alleen in de grond aanwezig is en niet in het grondwater. Daardoor is de verontreiniging niet verspreid en de contactrisico's met de verontreiniging zijn niet groot. De (voormalige) eigenaar blijft verantwoordelijk voor deze verontreiniging op gemeentegrond.*

*Zolang er geen graafwerkzaamheden in deze verontreinigde grond plaatsvinden is er geen risico te verwachten voor mens en milieu. Wanneer graafwerkzaamheden in de verontreinigde grond nodig zijn (bijvoorbeeld ten behoeve van kabels en leidingen en/of plantvakken), zullen deze werkzaamheden overeenkomstig de Kwalibo (de verplichte kwaliteitsborging in het bodembeheer sinds 2006) te worden uitgevoerd door een erkende bodemintermediair. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht zoals opgenomen in artikel 13 van de Wet bodembescherming.*

*Uit het nader bodemonderzoek van 8 oktober 2004 (rapportnummer: BI-04-074-NO) blijkt dat de sterk verhoogde waarden aan minerale olie in de grond zijn gemeten op een*

*diepte van 0,8 tot 2,0 meter onder het maaiveld. Een deel van de geplande lage beukhaag zal geplant worden boven deze verontreinigde grondlaag. De voorgestelde beukhaag van circa 0,7 meter hoog is niet diep wortelend en zal daarom geen wortelgroei dieper dan 0,8 meter onder het maaiveld ontwikkelen. Het is mogelijk dat de geplande solitaire grote kastanjeboom aan De Dellen wortelgroei krijgt die reikt tot in de verontreinigde grond. Omdat de verontreiniging alleen in de grond aanwezig is en niet in het grondwater, en dus geen verontreinigd bodemvocht wordt opgenomen door de wortels, zijn er geen nadelige effecten te verwachten op de groei van de kastanjeboom.*

13. De werkgroep merkt op dat de gemeenteraad geen verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor het bouwplan en de aanvraag daarom onvolledig en niet ontvankelijk is en afgewezen dient te worden.

*Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is noodzakelijk bij een andere ruimtelijke procedure, niet in dit geval waar gekozen is voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.*

14. Gezien de foutieve omschrijving van het projectgebied (onjuiste straatnamen) vraagt de werkgroep zich af of het ecologisch onderzoek wel zorgvuldig is uitgevoerd.

*Dat in de inleiding bij het kopje Projectgebied onjuiste straatnamen zijn gebruikt is inderdaad onzorgvuldig. Het opgenomen kaartje, figuur 1, is wel juist. Ook uit de informatie onder het kopje Terreinomstandigheden blijkt dat het rapport wel over de juiste locatie gaat.*

15. De werkgroep heeft zijn bedenkingen over de ingevulde uitgangspunten bij de watertoets. De terreinverharding valt groter uit dan in het verleden omdat het parkeerterrein toen verhard was met gebroken asfalt (half verharding) en er nu sprake zal zijn van elementenverharding.

*Ten behoeve van het plan heeft de SWA een watertoets gedaan. Hierin is, onder andere, aangegeven dat het verhard oppervlak ten opzichte van de oude situatie afneemt. Uit de watertoets blijkt dat de "korte procedure" en het standaard wateradvies van toepassing is.*

*Het terrein is circa 5700 m<sup>2</sup> groot. Hiervan wordt circa 1669 m<sup>2</sup> bebouwd en circa 2036 m<sup>2</sup> bestraat. De groenvoorziening bedraagt circa 2036 m<sup>2</sup>. Ook zal de SWA een regenwaterhergebruikstelsel realiseren (38 eenheden keer 3 m<sup>3</sup> per eenheid voor opslag regenwater).*

*Bovenstaande is nogmaals aan het waterschap voorgelegd en het waterschap heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft om aanvullende eisen te stellen omdat het plan voldoet aan de voorwaarden voor de korte watertoetsprocedure. Door de afname van verhard oppervlak is er sprake van een verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, omdat er meer ruimte voor hemelwater is om te infiltreren in de ondergrond. Daarnaast zal hemelwater worden opgevangen voor hergebruik.*

16. De werkgroep geeft in de zienswijze aan dat wethouder Van der Veen tijdens de raadsvergadering heeft aangegeven dat de verruiming van het bestemmingsplan gesteund moet worden om economische redenen. De werkgroep vraagt zich af of de wethouder beschikt over meer informatie. De werkgroep heeft niet de beschikking over een exploitatieplan of gehanteerde normen betreft de terugverdientijd (van zowel een plan voor 24 als 38 appartementen). De werkgroep heeft geen inzicht in het financiële plaatje en hebben met verbazing kennisgenomen van de stelling van wethouder Van der Veen en krijgen het idee dat wethouder Van der Veen beschikt over meer informatie. De werkgroep stelt wethouder Van der Veen voor deze informatie met hen te delen zodat zij zich hierover ook een oordeel kunnen vormen. De werkgroep heeft ook geen inzicht in de kosten van de aankoop en sanering van de locatie. De werkgroep wil best rekening houden met de economische haalbaarheid van het plan maar willen dan wel zelf een oordeel kunnen vormen over de financiële doorrekening van het plan in beide situaties (24 (of 19) appartementen en 38 appartementen) inclusief een advies van een onafhankelijk accountant.

*Wij beschikken niet over de gevraagde financiële gegevens. Gezien de belangstelling voor de appartementen die de SWA gaat bouwen twijfelen wij niet aan de economische uitvoerbaarheid van het plan (zie paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan). Wij hebben geen twijfel over de financiële betrouwbaarheid van de SWA. Wij gaan niet over de financiële positie van de SWA, maar over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan.*

*In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het bouwen van een groter aantal appartementen op een locatie financieel voordeliger is dan het bouwen van een kleiner aantal appartementen. Zo kunnen de vaste kosten (ontwikkelkosten, saneringskosten, aankoopkosten etc.) worden verdeeld over een groter aantal appartementen wat per saldo voordeliger is.*

17. De werkgroep vraagt om een overzicht uit te brengen van de eventuele kosten van een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur met zich meebrengt om alsnog de financiële informatie te krijgen waarop wethouder Van der Veen zijn mening baseert.

*De enige kosten die verbonden zijn aan een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur zijn kopieerkosten. Maar zoals hierboven al aangegeven beschikken wij niet over de gevraagde financiële gegevens.*

18. De werkgroep geeft aan dat de gemeente niet heeft aangegeven dat zij het plan aan de provincie en het waterschap zouden voorleggen. De werkgroep betreurt het dat zij hierdoor niet in de gelegenheid gesteld zijn om hun standpunten bij deze instanties in te brengen en achten het niet ondenkbaar dat de toelichting op het plan naar het waterschap en de provincie niet geheel onbevooroordeeld heeft plaatsgevonden. Daarom stelt de werkgroep dat deze toelichting nogmaals moet plaatsvinden, inclusief inbreng vanuit de werkgroep.

*Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn wij bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit geval de provincie en het waterschap. Wij geven hier vorm aan door het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan. Er is in dit dossier geen sprake geweest van een (mondelijke of schriftelijke) toelichting op het plan. Vervolgens ontvangen wij per brief of e-mail een reactie van de provincie of het waterschap.*

*Wij hebben de provincie en het waterschap ook geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning De Dellen 26-32 Surhuisterveen. Het hoofdstuk Inspraak en overleg en de inspraakreacties zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De provincie en het waterschap hebben dus kennis kunnen nemen van de ingediende inspraakreacties.*

19. De werkgroep geeft aan het einde van de zienswijze nogmaals aan dat zij, zoals al eerder aangegeven, best bereid zijn mee te denken aan een speelser en minder kolossaal ontwerp voor de betreffende locatie die aansluit bij de 24 (of 19) wooneenheden uit het bestemmingsplan, zodat wat de werkgroep betreft spoedig een woongebouw voor senioren en/of cliënten van de JP van der Bent Stichting kan worden gerealiseerd.

*Zie onder reactie onder punt 7 van zienswijze A.*

#### Zienswijze C

De indiener van zienswijze C heeft de volgende bezwaren tegen de plannen voor de Dellen 26-32:

1. De indiener van zienswijze C vindt het gebouw te hoog en te kolossaal. Hij ziet het liefst dat het gebouw met ten minste 1 woonlaag verlaagd wordt. De omliggende huizen zijn allemaal rond de 7 á 8 meter hoog. Deze vallen geheel in het niet door dit

gebouw en worden moeilijk te verkopen. Reclamant C vreest ook verlies van veel zonlicht in zijn tuin, waardoor het leefgenot in zijn huis en op zijn erf verslechterd. *De SWA heeft een plan ingediend bij de gemeente. De gemeente moet dan beoordelen of dit plan ruimtelijk acceptabel is. De gemeente moet uitleggen waarom zij een plan acceptabel vindt of niet. Er moeten dus redenen zijn om medewerking te verlenen aan een plan of om een plan te weigeren.*

*Voor onze redenen om medewerking te verlenen aan het plan van de SWA verwijzen wij naar onze reactie onder punt 10 van zienswijze A. Ten aanzien van de financiële schade verwijzen wij naar onze reactie in het Hoofdstuk Inspraak en overleg ten aanzien van tegemoetkoming in schade.*

*Zoals blijkt uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 2.3 en bijlage) heeft een bezonningsstudie plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de schaduwen voor het overgrote deel binnen het plangebied (het perceel De Dellen 26-32) blijven.*

*Alleen in het najaar tegen de avond valt een deel van de tuin van de indiener van zienswijze C in de schaduw van het woongebouw. Indiener C woont midden in het dorp Surhuisterveen met bebouwing rondom zijn perceel. Schaduw van deze bebouwing op een deel van de dag is in zo'n omgeving niet uit te sluiten en inherent aan het wonen midden in een dorp.*

*Wij zijn van mening dat deze schaduwwerking geen reden is om geen medewerking te verlenen aan het plan van de SWA.*

2. De indiener van zienswijze C ziet graag dat de glazen galerij aan de ds. Boekholtstraat met 50% lichtdoorlaat (of donkerder) verduisterd wordt. Hiermee wordt zijn privacy gewaarborgd en lichtoverlast voorkomen.

*De galerij is een open galerij geen glazen galerij.*

3. De indiener van zienswijze C vindt dat er te gemakkelijk met de bezwaren van omwonenden wordt omgegaan. Alles wordt oppervlakkig, niet of met totaal onbegrijpelijke taal beantwoord.

*Zoals onder punt 1 al aangegeven moet de gemeente besluiten medewerking te verlenen aan het bouwplan van de SWA of deze medewerking te weigeren. In beide gevallen moet de gemeente de reden hiervoor aangegeven. De gemeente moet kijken of een plan ruimtelijk acceptabel is en er wordt gekeken naar de belangen van de SWA en de belangen (bezwaren) van de omwonenden. Op basis daarvan wordt een besluit genomen.*

*De redenen waarom in dit geval medewerking wordt verleend aan het bouwplan van de SWA zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, in het Hoofdstuk Inspraak en overleg en in deze zienswijzennota.*

*Wij vinden het jammer dat de indiener van zienswijze C vindt dat wij oppervlakkig en niet of met onbegrijpelijke taal reageren. Mocht de indiener van zienswijze C meer uitleg wensen dan kan hij altijd contact opnemen. Dit hebben wij ook aangegeven (contactpersoon, telefoonnummer en e-mailadres) in de brief naar aanleiding van de inspraakreactie van de indiener van zienswijze C.*

#### Zienswijze D

De indiener van zienswijze D geeft in zijn zienswijze, ter aanvulling op de brief van de werkgroep De Dellen/Taeke Schuilengalaan, de volgende punten aan:

1. Het bouwplan past niet binnen de huidige bebouwing aan De Dellen. De reeds bestaande huizen vallen in het niet naast een groot, hoog kolossaal gebouw.

*De SWA heeft een plan ingediend bij de gemeente. De gemeente moet dan beoordelen of dit plan ruimtelijk acceptabel is. De gemeente moet uitleggen waarom zij een plan acceptabel vindt of niet. Er moeten dus redenen zijn om medewerking te verlenen aan een plan of om een plan te weigeren. Voor de redenen waarom wij vinden dat het plan ruimtelijke acceptabel is verwijzen wij naar onze reactie onder punt 10 van zienswijze A.*

2. De indiener van zienswijze D vreest voor privacy schending door zicht vanuit het woongebouw richting zijn tuin en zijgevel van de woning. Door de constante blik van de bewoners van het woongebouw wordt hij beperkt in de bewegingsvrijheid op zijn eigen terrein.

*De situatie ten opzichte van privacy wijzigt inderdaad. In plaats van een garagebedrijf zal er een woongebouw met meerdere bouwlagen worden gerealiseerd. De vraag is of er sprake zal zijn van een onevenredig situatie.*

*De woning van de indiener van zienswijze D ligt ten oosten van de locatie De Dellen 26-32. De woonkamers en de keukens van de appartementen hebben geen zicht op de woning of de tuin van de indiener van zienswijze D omdat aan de oostkant van het gebouw alleen slaapkamers, bijkeukens en de galerijen zijn gepland. De angst voor constante blikken van de bewoners is daarmee naar onze mening niet reëel.*

*De locatie voor het geplande woongebouw middenin Surhuisterveen ligt in het aanloopgebied naar het winkelcentrum. De indiener van zienswijze D heeft gekozen voor een woning in het aanloopgebied naar het winkelcentrum.*

*Verschillende functies en diverse bouwmassa's zijn hieraan inherent. Ook geldt over het algemeen dat men op of grenzend aan een locatie in het aanloopgebied naar het centrum van een dorp zoals Surhuisterveen (een regionale kern) minder privacy heeft dan aan de randen van het dorp. Wij zijn daarom, naast het feit dat de realisatie van het woongebouw een maatschappelijk belang dient (er is immers een grote behoefte aan huur- en zorgappartementen), van mening dat een eventueel verlies van privacy in dit geval acceptabel is.*

3. Aangrenzend aan de achtertuin van de indiener van zienswijze D worden bergingen gerealiseerd die afgeschermd worden met een hek. De indiener van zienswijze D is bang voor zwerfafval en hij ziet geen mogelijkheid om de groenafscheiding tussen het terrein van de SWA en zijn terrein te kunnen onderhouden. Volgens de indiener van zienswijze D zijn de bergingen voor iedereen toegankelijk en hij voorziet daarmee overlast van rondhangende jongeren.

*Wij herkennen en onderkennen de vrees voor overlast van hangjongeren. De overlast van hangjongeren is de laatste tijd beheersbaar. Dit heeft te maken met de goede samenwerking met de verschillende partners op dit gebied, zoals de politie en jongerenwerk. Er is in het winkelcentrum nauwelijks nog sprake van overlast.*

*De vrees van de buurt voor overlast door hangjongeren is met de SWA besproken en er is geadviseerd geen overkapte beschutte locaties te creëren, te zorgen voor lage bosschages en voldoende licht. Gezien voorgaande en de ligging van de betreffende locatie buiten het winkelcentrumgebied menen wij de kans op overlast zo veel mogelijk te voorkomen.*

*Mocht er toch hinder ontstaan dan zal met de betrokken partijen, zoals de SWA, gezocht worden naar een oplossing. Ook voor het onderhoud van de groenafscheiding zal de SWA samen met de indiener van zienswijze C naar een adequate oplossing zoeken.*

#### Zienswijze E

1. De indiener van zienswijze E geeft aan dat de meeste van zijn bezwaren al genoemd zijn in zijn brief van 9 december 2013 (reactie op ontwerpwijzigingsplan en ontwerpomgevingsvergunning) en zijn inspraakreactie van 13 januari 2015 op het voorontwerpbestemmingsplan De Dellen 26-32 Surhuisterveen. Al deze bezwaren gelden nog steeds omdat hier niet aan tegemoet is gekomen.

*Voor onze reactie op de brief van 9 december 2013 wordt verwezen naar de destijds opgestelde zienswijzennota behorende bij het wijzigingsplan. Onze reactie op de brief van 13 januari 2015 is opgenomen in het Hoofdstuk Inspraak en overleg dat opgenomen is in het (ontwerp)bestemmingsplan. Beide documenten zijn destijds toegezonden aan de indiener van zienswijze E.*

De indiener van zienswijze E geeft aan dat hij deel uit maakt van de werkgroep De Dellen/Taeke Schuilengalaan. Met deze zienswijze wil hij een paar punten uitlichten die vooral betrekken hebben op zijn specifieke situatie.



2. De indiener van zienswijze E vreest voor schaduwwerking en verminderde zon- en lichtinval. Hij heeft geen bron kunnen ontdekken van de bezonningsstudie. Gezien de onjuiste straatnamen in het ecologisch onderzoek heeft hij weinig vertrouwen in de onderzoeken door of namens de SWA.

*Zoals blijkt uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 2.3 en bijlage) heeft een bezonningsstudie plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de schaduwen voor het overgrote deel binnen het plangebied (het perceel De Dellen 26-32) blijven.*

*De bezonningsstudie is uitgevoerd door de SWA. Wij hebben geen redenen om te twifelen aan de correctheid van de bezonningsstudie.*

*Dat in de inleiding van het ecologisch onderzoek bij het kopje Projectgebied onjuiste straatnamen zijn gebruikt is inderdaad onzorgvuldig. Het opgenomen kaartje, figuur 1, is wel juist. Ook uit de informatie onder het kopje Terreinomstandigheden blijkt dat het rapport wel over de juiste locatie gaat.*

3. De indiener van zienswijze E schrijft dat het plan grote gevolgen heeft voor het leef- en woongenot van hem en zijn gezin. Ook de aantasting van de privacy door het plan weegt zwaar voor de indiener van zienswijze E.

*Of het woon- en leefgenot onevenredig aangetast zal worden door de bouw van een woongebouw in plaats een garagebedrijf voor personenauto's en vrachtwagens met een tankstation is de vraag.*

*Feit is dat de locatie voor het geplande woongebouw middenin Surhuisterveen in het aanloopgebied naar het winkelcentrum ligt. Omwonenden van deze locatie hebben gekozen voor een woning in of grenzend aan een locatie in het aanloopgebied naar het winkelcentrum. Verschillende functies en diverse bouwmassa's zijn hieraan inherent. Ook geldt over het algemeen dat men op of grenzend aan een locatie in het aanloopgebied naar het centrum van een dorp zoals Surhuisterveen (een regionale kern) minder privacy heeft (omdat de ruimte in het centrum intensiever wordt gebruikt) dan aan de randen van het dorp. Wij zijn daarom, naast het feit dat de realisatie van het woongebouw een maatschappelijk belang dient (er is immers een grote behoefte aan huur- en zorgappartementen), van mening dat een eventueel verlies van woon- en leefgenot in dit geval niet onevenredig nadelig en acceptabel is.*

4. De indiener van zienswijze E vreest dat het aantal parkeerplaatsen dat is opgenomen in het plan te weinig is en hij maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid.

*Zie onze reactie onder punt 10 van zienswijze B.*

5. De indiener van zienswijze E is teleurgesteld over de onwil van de SWA en de gemeente om constructief met de omwonenden in gesprek te gaan. Hij vraagt zich af of de gemeente gaat doen met de bezwaren van de omwonenden of dat er hardnekkig aan de plannen wordt vastgehouden.

*Wij betreuren het dat de indiener van zienswijze E en de andere omwonenden teleurgesteld zijn over het betrekken van de omwonenden bij de plannen. Onder punt 7 van zienswijze A zijn wij hier op ingegaan.*