

Technische raadsragen gesteld door de raadsfractie van D66

en

Beantwoording van deze raadsragen

De gestelde vragen zijn ongewijzigd overgenomen.

Vraag 1

Bijlage 1 Nota zienswijzen

Zienswijze 7 punt 2

De indiener stelt:

Indiener is van mening dat er te veel ruimte wordt gegeven aan woningbouw in het bestemmingsplan Dijklint. Concreet verzoekt de indiener dat de achterste delen van woonpercelen aan het Westeind bestemd dienen te worden als tuin.

De gemeente antwoord:

Het bestemmingsplan "Dijklint" is conserverend van aard, wordt gesteld. Dit houdt in de fysiek aanwezige situatie wordt verankerd in een bestemmingsplan. Daarnaast ook verstrekte omgevingsvergunningen, waarbij van de geldende planregels is afgeweken. Het bestemmingsplan "Dijklint" maakt geen nieuwe ontwikkelingen zoals woningen mogelijk. We zien vervolgens dat de gemeente stelt: geen aanpassing van het bestemmingsplan.

Betekent dit dat woningbouw in de achterste gedeelten van woonpercelen aan het Westeind in principe mogelijk zijn en dat de gemeente dit ook wil openhouden als optie, en om die reden niet de stemming 'tuin' geeft.

Antwoord vraag 1:

Zienswijze 7 punt 2:

In het ontwerpbestemmingsplan "Dijklint" zijn aan de percelen gebruiksbestemmingen toegewezen. In het ontwerpbestemmingsplan "Dijklint" zijn de (bouw)percelen overwegend aangewezen als 'Wonen' en 'Tuin'.

In de systematiek van het bestemmingsplan is het niet bij recht mogelijk om op alle gronden die zijn aangewezen als 'Wonen' woningen op te richten. Woningen kunnen alleen worden opgericht binnen een bouwvlak. Dus ondanks dat een perceel een volledige woonbestemming heeft, betekent dit niet dat het volledig kan worden bebouwd met woningen.

Vraag 2

Raadsvoorstel, bestemmingsplan en bijlagen

Het Dijklint bestemmingsplan is conserverend van aard, zegt het raadsvoorstel. Het bestemmingsplan zelf, zegt overwegend consoliderend van aard te zijn.

- a. Klopt het dat de kaarten, bijlage 2b t/m 2g geen, Verbeelding blad 1 t/m blad 6, geen wijzigingen kent? Indien de kaarten wel wijzigingen kennen, waar bevinden zich deze wijzigingen en om welke reden?
- b. Leiden een of meer verleende vergunningen tot een toevoeging van bebouwing ten opzichte van de huidige situatie?

Antwoord vraag 2:

Raadsvoorstel, bestemmingsplan en bijlagen

- a. Voor een bestemmingsplan als "Dijklint", kan diverse terminologie worden gebruikt. In juridische zin is er geen verschil tussen conserverend van aard en overwegend consoliderend. Dat verschillende benamingen tot verwarring kan leiden is niet geheel onlogisch.
Wat betreft de kaarten; ten opzichte van eerder vastgestelde bestemmingsplannen of (reparatie)beheersverordeningen, zijn er enkele verschillen. Deze verschillen worden genoemd in het betreffende overzicht 'Staat van wijzigingen'. Deze staat van wijzigingen is te vinden in de nota van zienswijzen.
- b. Ja, dat kan, maar de afgegeven omgevingsvergunningen zijn niet in strijd met het gemeentelijk beleid. De nu niet opgenomen omgevingsvergunningen, zullen worden opgenomen in het nieuwe Omgevingsplan.

Vraag 3

Pag. 1 Raadsvoorstel

"... Daarnaast zijn eerder vergunde bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen."

- a. Wat betekent "Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen" concreet: er is helemaal geen mogelijkheid tot nieuwe woningbouw of: bij nieuwe plannen voor woningbouw komen we met een nieuw bestemmingsplan? Of nog iets anders. De verbeeldingen zijn onderdeel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is weergegeven de situatie zoals die juridisch planologisch aanwezig was. In enkele gevallen is de verbeelding aangepast. Dit is gedaan naar aanleiding van inspraakreacties en naar voren gebrachte zienswijze.
- b. Is het heel makkelijk of heel moeilijk om van de planregels af te wijken?
- c. Welke omgevingsvergunningen zijn er verstrekt waarbij is afgeweken?
- d. Hoeveel (procent) van de genoemde "eerder vergunde bouw- en gebruiksmogelijkheden" zijn afwijkingen van de planregels?

Antwoord vraag 3

Pag. 1 Raadsvoorstel

In het bestemmingsplan wordt de huidige feitelijke situatie planologisch vastgelegd. Het bestemmingsplan kent geen gebieden/percelen waarop geheel nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt vanwege het conserverende karakter. De aanpassingen op de verbeelding zijn het gevolg van veranderingen die hebben plaatsgevonden naar aanleiding van verleende omgevingsvergunningen of omissies van het voorgaande planologische regime.

- b. De bevoegdheid om af te wijken is wettelijk geregeld. Het gebruik maken van deze bevoegdheid moet worden getoetst aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Hierbij moet de geldende jurisprudentie in acht worden genomen. Afwijken van planregels kan eenvoudig maar ook complex zijn. De moeilijkheidsgraad is geheel afhankelijk van de aard en omvang van het verzoek.

- c. Voor de volgende 6 adressen is in 2024 omgevingsvergunning verleend die behoren tot het bestemmingsplan "Dijklint":
- Matena 2, het realiseren van een nieuwbouwwoning, waarbij de nieuwe woning wordt gerealiseerd op de plaats van de huidige woning. Afwijking is toegepast met kruimellijst, vanwege het feit dat de nieuwe woning niet geheel binnen het bouwvlak past. Deze procedure is gedaan onder de Wabo.
 - Noordersingel 20a, verbouwen schuur naar een woning. Deze omgevingsvergunning is verstrekt met kruimelafwijking vanwege de gebruikswijziging als ook ten behoeve van de bouwhoogte en aanbouw aan de woning. Deze vergunning is verleend onder de Wabo.
 - Kerkbuurt 10, vervangen kozijn en gevelbekleding. De omgevingsvergunning is verleend onder de Omgevingswet en passend binnen de regels van het bestemmingsplan.
 - Burgemeester Keijzerweg 21, het verbouwen van een schuur. De omgevingsvergunning is verleend onder de Omgevingswet en passend binnen de regels van het bestemmingsplan.
 - Matena 6, het realiseren van een nieuwbouwwoning, waarbij de nieuwe woning wordt gerealiseerd op de plaats van de huidige woning, Afwijking is toegepast met een (kleine) Bopa, vanwege het feit dat de nieuwe woning niet geheel binnen het bouwvlak past. Deze procedure is gedaan onder de Omgevingswet.
 - Burgemeester Keijzerweg 21, plaatsen dakkapel voorgevel. De omgevingsvergunning is verleend onder de Omgevingswet en passend binnen de regels van het bestemmingsplan.
 - Visschersbuurt 21, Dit betreft een afwijking van het bestemmingsplan voor het gebruik voor het starten van een B&B. Voor deze gebruikswijziging is van het bestemmingsplan afgeweken door een (kleine) Bopa onder de Omgevingswet.
 - Westeind 177b, het inpandig plaatsen van balkonbeglazing. De omgevingsvergunning is verleend onder de Omgevingswet en passend binnen de regels van het bestemmingsplan
- d. Van deze 8 zijn alleen voor de volgende adressen van de planregels afgeweken met behulp van een Bopa:
- Matena 6
 - Visschersbuurt 21

Vraag 4

Enige tijd geleden hebben wij een inspreker gehad die bezwaar maakte tegen bebouwing van een tuin aan de Kraaihoek, naast zijn huis aan de Kerkbuurt, met als één van de redenen: het past niet binnen de dijkvisie, volgens de inspreker.

Dit perceel schijnt inmiddels in handen te zijn van een projectontwikkelaar die er twintig zorgwoningen wil bouwen. Zonder op verdere details hier in te gaan:

is de ontwikkeling van woningen op dit naastgelegen perceel niet mogelijk gezien bovenstaande beweringen over: "geen nieuwe ontwikkeling van woningen" of is dit een van de genoemde omgevingsvergunningen die verstrekt zijn waarbij is afgeweken van de planregels (of nog iets anders)?

Antwoord vraag 4

Ja, het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen. Voor de desbetreffende ontwikkeling is bij de gemeente nog geen aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij de gemeente is slechts een verzoek tot vooroverleg ingediend. Die is nog in behandeling.

Vraag 5

Het is altijd mogelijk bij om bij uitgebreide specialistische stukken een wijziging over het hoofd te zien, die we achteraf niet hadden gewild. Er is geen was/wordt lijst. Is ook moeilijk in dit geval.

Zijn er wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen die in de praktijk een ander aanzien van het dijklint betekenen, die wij mogelijk gemist hebben?

Antwoord vraag 5

Strikt genomen is het de bedoeling dat alle wijzigingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Niet kan worden uitgesloten dat wijzigingen van panden worden gevraagd die passend zijn binnen de planregels, maar wel zorgdragen voor een ander aanzien van het pand. Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheid voor grotere stedenbouwkundige ontwikkelingen, waarmee het aanzien van het dijklint ingrijpend wordt gewijzigd.