

Nota beantwoording van zienswijzen

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Vanaf 25 februari 2021 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben wij één zienswijze ontvangen. De persoons- en adresgegevens van deze indiener zijn opgeslagen in een apart document dat in verband met de privacy van deze persoon, niet openbaar zal worden gemaakt.

De inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is opgenomen in de bijlage 'Zienswijze bouw moskee Madagaskar 17 te Zaandam: samenvatting en beantwoording', die integraal deel uitmaakt van deze procedure.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot een andere afweging inzake de voorgenomen weigering van de aanvraag omgevingsvergunning en weigering door de gemeenteraad tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen. Wel is de motivering op onderdelen aangevuld en wordt het argument met betrekking tot de verkeersproblematiek niet ten grondslag gelegd aan dit besluit. Hierna volgt een puntsgewijze samenvatting van de zienswijzen en per punt de beantwoording.

Zienswijze bouw moskee Madagaskar 17 te Zaandam: samenvatting en beantwoording

Samenvatting en beantwoording van de zienswijze door het college van B&W voor zover gericht tegen het ontwerpbesluit tot weigering van de omgevingsvergunning

- 1. Een grondslag voor een verklaring van geen bedenkingen ontbreekt. Artikel 3 van de beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 impliceert dat de raad op grondslag van de aanvraag moet besluiten of die aanvraag anderszins politiek gevoelig is. Dat is in dit geval niet gebeurd. De aanvraag dateert van 9 mei 2016, is gepubliceerd en dus ook ter kennis van de raad gekomen. De raad heeft naar aanleiding daarvan niet aangegeven dat die aanvraag politiek gevoelig is. Pas nadat het besluitvormingstraject door het college was voorbereid, een voornemen tot afwijken ter inzage heeft gelegd en hier zienswijzen tegen werden ingediend, heeft de raad op 19 juli 2018 een motie aangenomen om het besluit voor besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. De raad heeft dus niet op grondslag van de aanvraag aangegeven dat deze politiek gevoelig is, maar op basis van het voorgenomen besluit en de zienswijzen hiertegen van bewoners. Er is hierdoor niet rechtsgeldig gebruik gemaakt van de 'tenzij-clausule' uit artikel 3 van de beleidsregels, zodat een verklaring van geen bedenkingen op grond van die bepaling niet was vereist.*

Beantwoording

De aanvraag is niet afzonderlijk ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. De kennisgeving van een binnengekomen aanvraag in het gemeentelijk huis-aan-huisblad kan hiermee niet gelijk worden gesteld, aangezien hierin niet is aangegeven of een aanvraag al dan niet in strijd is met het bestemmingsplan en hiervoor mogelijk een verklaring van geen bedenkingen vereist is. De kennisgeving in het huis-aan-huisblad is niet gericht op het informeren van de gemeenteraad door het college, maar op het informeren van inwoners van de gemeente over (alle) binnengekomen aanvragen omgevingsvergunning.

Het moment van toezending aan de gemeenteraad van de aanbestedingsbrief over het starten van de procedure tot afwijking van het bestemmingsplan op 6 maart 2018 is het eerste

moment waarop de gemeenteraad expliciet geïnformeerd is over deze aanvraag en de te volgen procedure.

De voorliggende aanvraag valt onder categorie 3 van het besluit van de gemeenteraad van 23 januari 2014, waarin is bepaald dat geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvraag, dat de aanvraag anderszins politiek gevoelig is. Uit dit besluit of enig ander besluit of wetgeving volgt geen afbakening van het moment tot wanneer de gemeenteraad kan besluiten dat de aanvraag anderszins politiek is. Dat er sprake was van een ter inzage gelegd ontwerpbesluit, maakt niet dat er geen sprake meer is van een aanvraag die in behandeling is. Totdat hierop definitief is besloten, blijft er sprake van een aanvraag die in behandeling is.

De zienswijze van aanvrager dat de raad op 19 juli 2018 niet meer kon bepalen dat de aanvraag politiek gevoelig was en dat daarom geen verklaring van geen bedenkingen vereist is voor deze aanvraag, kan daarom niet worden gevolgd.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijze door de gemeenteraad voor zover gericht op het raadsbesluit van 21 januari 2021 over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen

2. *Het gebouw zou op zichzelf vervangen kunnen worden binnen de regels van het bestemmingsplan, maar dit zou vanuit ruimtelijk perspectief juist nadeliger zijn. Het bouwvlak is noordelijker gelegen waardoor de moskee dichterbij de woningen aan de Madeira zou liggen. Bovendien bevat het bestemmingsplan een binnenplanse vrijstelling om in de hoogte tot 9 meter te bouwen. Zonder van deze hoogte gebruik te maken en te bouwen binnen het bestaande bouwvlak, kan hiermee het ruimtegebrek niet opgelost worden. De nieuwbouw is niet noodzakelijk vanwege verwachte uitbreiding van het aantal leden, maar om het al jaren stabiele ledenaantal van 120 voldoende ruimte te bieden.*

Beantwoording:

Deze omstandigheden waren reeds bij het nemen van het besluit over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen bekend bij de gemeenteraad en zijn al in de afweging betrokken. De zienswijze brengt hiermee geen nieuwe informatie naar voren die aanleiding geven voor een andere afweging.

Ten overvloede wordt er op gewezen dat de besluitvorming en afweging gericht is op de gevolgen van het voorliggende bouwplan waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Dat alternatieve mogelijkheden voor uitbreiding van het gebouw binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan nadelige gevolgen zullen hebben voor meer woningen gelegen aan de Madeira is bekend, maar wil niet zeggen dat ook met een verschuiving van het bouwvlak moet worden meegewerkt. Zoals in de conclusie van het amendement bij het raadsbesluit van 21 januari 2021 is aangegeven, is overwogen dat de consequenties als gevolg van de verschuiving voor één woning onaanvaardbaar worden geacht. Deze consequenties hoefden op basis van het geldende bestemmingsplan niet te worden voorzien. Voor alternatieve mogelijkheden die binnen het bestemmingsplan passen geldt dat deze voor omwonenden voorzienbaar zijn.

3. *Dat er in de huidige situatie veel parkeer- of geluidsoverlast is geweest klopt niet. Sinds 2016 heeft de moskee eigen parkeerbeleid en de getroffen maatregelen hebben ertoe geleid dat er tegenwoordig geen parkeer- en geluidsoverlast meer bestaat. Veel momenten is het aantal bezoekers op één hand te tellen en tijdens de piekmomenten van het Vrijdaggebed, het Offerfeest, het Suikerfeest en de Ramadan ontstaat nu geen overlast meer. Het parkeerbeleid wordt in de memo van Kubiek overigens verkeerd gehanteerd aangezien er sprake is van een minimum en maximum norm. Er is geen sprake van een bandbreedte waaruit de gemeente kan kiezen.*

Ook overweegt de gemeenteraad dat de oplossing voor het parkeren bij de burens nu 20 jaar beslaat en het niet zeker is hoe het daarna verder gaat en of tijdens de looptijd de omstandigheden bij de burens veranderen. Hiermee wordt voorbijgegaan aan het eigen parkeerbeleid, waarin de voorwaarden staan om parkeren bij derden gelijk te stellen aan parkeren op eigen terrein. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Nu aan de norm van 0,1 en aan de eisen voor het parkeren op terrein van derden, wordt voldaan wordt aan het parkeerbeleid bij de gemeente.

Beantwoording:

Deze omstandigheden waren reeds bij het nemen van het besluit over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen bekend bij de gemeenteraad en zijn al in de afweging betrokken. De zienswijze brengt hiermee geen nieuwe informatie naar voren die aanleiding geven voor een andere afweging.

Daarbij wordt er op gewezen dat in het amendement weliswaar verschillende overwegingen zijn genoemd, maar dat de conclusie van het amendement weergeeft welke ruimtelijke aspecten in de afweging tot de daar weergegeven conclusie hebben geleid. De overwegingen omtrent de parkeersituatie zijn hierbij niet expliciet genoemd en hebben bij de totstandkoming van de conclusie van het amendement geen doorslaggevende rol gespeeld. Dat de aanvraag voldoet aan de gestelde eisen in het parkeerbeleid wordt in het raadsbesluit niet betwist.

4. *Het argument dat verkeer van en naar de moskee bij het kruispunt Madagaskar-Troelstralaan zorgt voor stremmingen rondom de gebedstijden en andere bijeenkomsten is niet gebaseerd op verkeerskundig onderzoek maar op eigen, onjuiste en onbegrijpelijke, aanname. Alleen op de piekmomenten wordt de moskee druk bezocht, maar ook dan komen veruit de meeste bezoekers niet met de auto. Bovendien verandert de huidige situatie niet door de nieuwbouw door het al jaren stabiel blijvende ledenaantal. Als er al sprake is van een probleem, wordt dat niet groter of kleiner door de aangevraagde nieuwbouw.*

Beantwoording

De gemeente heeft geen data waaruit blijkt dat er sprake is van een structureel probleem met de verkeersafwikkeling op deze kruising. Er zijn hierover ook geen klachten bekend, behoudens wat hierover tijdens de behandeling door de gemeenteraad gezegd is. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van ervaren problematiek. Dit laatste zal met name samenhangen met kortstondige piekbelasting op momenten dat ook het algehele verkeerssysteem drukker is. Ditzelfde komt overal in de gemeente voor bijvoorbeeld bij basisscholen, kerken en grote bedrijven en kantoren.

Uitgaande van het aantal noodzakelijke extra parkeerplaatsen dat bij nieuwbouw van de moskee moet worden gerealiseerd, wordt een zeer beperkte toename verwacht van voertuigbewegingen. Dit zal verspreid over de dag niet of nauwelijks invloed hebben op de werking van de verkeersregelininstallatie. Ook hiervoor geldt dat op momenten van kortstondige piekbelasting de ervaren verkeersdruk als probleem ervaren kan worden, maar vanuit het oogpunt van verkeersafwikkeling hoeft dit niet in de weg te staan aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van de moskee.

Om bovenstaande reden vormt de verkeersafwikkeling bij de kruising Madagaskar-Troelstralaan op zichzelf geen reden om de verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de gevraagde nieuwbouw van de moskee te weigeren.

5. *De raad maakt zich zorgen om overlast voor directe omwonenden. Als hiervan al sprake is, wordt deze door de nieuwbouw juist minder doordat conversaties en sociale ontmoetingen rondom gebeden in de nieuwbouw inpandig kunnen en zullen*

plaatsvinden en de nieuwbouw bovendien verder naar achteren wordt gesitueerd. Ten aanzien van de ramen zijn de omwonenden tegemoet gekomen door melkglas toe te passen en de ramen enkel verticaal te openen zijn. Dat er nog geluidsoverlast kan ontstaan kan niet worden ontkend, maar is in de huidige situatie ook het geval. Binnen de kaders van het bestemmingsplan kan ook nieuwbouw worden gerealiseerd met daarin dezelfde voorzieningen.

De bereidheid is er ook nog steeds om met burens in gesprek te gaan om tot afspraken te komen om eventueel ervaren overlast zoveel mogelijk te beperken. Als hiervoor voorwaarden aan de vergunning worden gesteld accepteren wij dit ook, maar de aanvraag hierop afwijzen achten wij niet proportioneel, zeker nu de moskee al aanwezig was voordat de woningen werden gerealiseerd.

Overigens komt de hoofdingang aan de voorzijde en dus niet aan de kant van de bewoners.

Beantwoording

De in de zienswijze naar voren gebrachte omstandigheden en argumenten waren reeds bij het nemen van het besluit over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen bekend bij de gemeenteraad en zijn in de afweging betrokken. De zienswijze brengt hiermee geen nieuwe informatie naar voren die aanleiding geven voor een andere afweging. Overigens wordt in de zienswijze gesteld dat de hoofdingang aan de voorzijde is gesitueerd, maar dit doet niet af aan de constatering dat ook aan de oostzijde van het pand toegangsdeuren zijn voorzien.

Daarbij wordt er op gewezen dat in het amendement weliswaar verschillende overwegingen zijn genoemd, maar dat de conclusie van het amendement weergeeft welke ruimtelijke aspecten in de afweging tot de daar weergegeven conclusie hebben geleid. De overwegingen omtrent overlast zijn hierbij niet expliciet genoemd en hebben bij de totstandkoming van de conclusie van het amendement geen doorslaggevende rol gespeeld.

6. *De gemeenteraad stelt dat moet worden uitgegaan van de typering als 'rustige woonwijk' en niet van 'gemengd gebied', omdat alleen het strookje waar de moskee gevestigd is bestaat uit panden met maatschappelijke doeleinden en sport. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hierover meermaals overwogen¹: "Volgens de VNG-brochure wordt onder het omgevingstype 'rustige woonwijk' verstaan een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, behoren volgende de VNG-brochure eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied', omdat daar de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen."*

Volgens deze criteria is het evident dat het gebied waar de moskee is gelegen gemengd gebied is. In de wijk komen niet alleen wijkgebonden voorzieningen voor, maar ook een tafeltennisvereniging, boogschuttersvereniging en de moskee. Bovendien is de wijk gelegen aan de hoofdinfrastructuur (Wibautstraat en Dr. J.M. den Uylweg) en zijn aan de zuidkant uitsluitend bedrijventerreinen aanwezig.

Beantwoording:

De in de zienswijze naar voren gebrachte omstandigheden en argumenten waren reeds bij het nemen van het besluit over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen bekend bij de gemeenteraad en zijn al in de afweging betrokken. De zienswijze brengt hiermee geen nieuwe informatie naar voren die aanleiding geven voor een andere afweging.

¹ Bijvoorbeeld recent: ABRvS 10 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:255

Daarbij wordt er op gewezen dat in het amendement weliswaar verschillende overwegingen zijn genoemd, maar dat de conclusie van het amendement weergeeft welke ruimtelijke aspecten in de afweging tot de daar weergegeven conclusie hebben geleid. De overwegingen omtrent de typering van het gebied als rustige woonwijk dan wel gemengd gebied, is hierbij niet expliciet genoemd en heeft bij de totstandkoming van de conclusie van het amendement geen doorslaggevende rol gespeeld.

7. *De argumentatie van de gemeenteraad omtrent de bezonning is volstrekt onbegrijpelijk. De gemeente hanteert in dit soort gevallen de lichte TNO-norm, waarbij uitgegaan wordt van minimaal twee bezonningsuren per etmaal in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeenteraad van Zaanstad daarin in een ander concreet geval gevolgd².*

Beantwoording:

De in de zienswijze naar voren gebrachte omstandigheden en argumenten waren reeds bij het nemen van het besluit over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen bekend bij de gemeenteraad en zijn al in de afweging betrokken. De zienswijze brengt hiermee geen nieuwe informatie naar voren die aanleiding geven voor een andere afweging.

In de afweging die tot de conclusie van het amendement heeft geleid is niet gesteld dat de bezonning op zichzelf beschouwd in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wel heeft de gemeenteraad in de afweging betrokken dat de consequenties van de aangevraagde ontwikkeling als geheel voor de ene woning aan de Lanzarote 1 ernstiger zijn dan voor de andere aan het bouwvlak gelegen woningen en onaanvaardbaar zijn voor de gemeenteraad.

8. *Er is uitvoerig aangegeven welke inspanningen zijn verricht om de buurtbewoners bij het project te betrekken. In het ontwerp is ook veel rekening gehouden met bezwaren en angsten van omwonenden en er zijn diverse concrete aanpassingen doorgevoerd om aan bezwaren tegemoet te komen. Dat er kennelijk desalniettemin niet bij alle omwonenden draagvlak is, is spijtig maar op zichzelf geen reden om het bouwplan af te wijzen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen³ dat de omstandigheid dat geen maatschappelijk draagvlak bestaat, geen dragend argument is voor het weigeren van planologische medewerking. De gemeenteraad had dat argument dus niet mede-beslissend mogen achten.*

Beantwoording:

De in de zienswijze naar voren gebrachte omstandigheden en argumenten waren reeds bij het nemen van het besluit over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen bekend bij de gemeenteraad en zijn al in de afweging betrokken. De zienswijze brengt hiermee geen nieuwe informatie naar voren die aanleiding geven voor een andere afweging.

Daarbij wordt er op gewezen dat in het amendement weliswaar verschillende overwegingen zijn genoemd, maar dat de conclusie van het amendement weergeeft welke ruimtelijke aspecten in de afweging tot de daar weergegeven conclusie hebben geleid. De overwegingen omtrent het draagvlak in de omgeving, is hierbij niet expliciet genoemd en hebben bij de totstandkoming van de conclusie van het amendement geen doorslaggevende rol gespeeld.

9. *De gemeenteraad stelt dat het voorstel van het college om af te wijken van het bestemmingsplan elementen bevat waar de raad zich niet in kan vinden. Dit betreft vooral het wijzigen van het bouwvlak waar het gebouw komt te staan, het gebruik van*

² Zie ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3982 (r.o. 5.4)

³ Zie onder meer ABRvS 27 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2015:1702

openbaar groen waar nu ruimte is voor recreatieve doeleinden en een groene buffer tussen Thorbeckeweg en de wijk, de hoogte van het pand, het feit dat het geldende bouwvlak wordt overschreden en het pand zich op zeer korte afstand van de aangrenzende woningen bevindt.

Deze punten zijn al door het college gewogen in de ruimtelijke onderbouwing. Het is niet duidelijk om welke redenen de gemeenteraad een ander oordeel heeft. Er wordt niet verwoord waarom de gemeenteraad zich hier niet in kan vinden. De beslissing is hierdoor onvoldoende gemotiveerd.

a. Wijzigen bouwvlak

Het bouwen buiten het bouwvlak heeft duidelijke planologische voordelen. De moskee komt verder naar achteren te liggen, waardoor de woningen aan de Madeira 24 en 26 minder overlast zullen ondervinden. Uitsluitend voor de woning aan de Lanzarote 1 zal het bouwplan enige (beperkte) nadelige consequentie hebben. Met name de vergrote schaduwwerking en vermindering van privacy.

Het college heeft deze aspecten als klein beoordeeld, zeker in verhouding tot de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Met binnenplanse vrijstelling mag in theorie tot maximaal 9 meter hoogte worden gebouwd binnen het bouwvlak. Dit zou qua schaduwwerking als qua privacy meer negatieve effecten opleveren dan het bouwplan dat voorligt.

In de ruimtelijke onderbouwing is door het college opgemerkt dat de groenstrook aan de zuidzijde feitelijk geen recreatieve functie heeft. Het wandelpad dat parallel aan de Lanzarote loopt, gaat niet verder dan de woning aan Lanzarote 1. De groenstrook achter de moskee wordt praktisch nooit gebruikt. Het bouwplan biedt juist een kans om de ruimtelijke groene uitstraling aan die zijde te verbeteren. Het is ons geenszins duidelijk om welke redenen de gemeenteraad vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening op dit punt zijn bedenkingen heeft.

b. Hoogte gebouw

De voorgestelde hoogte is gelijk aan het laagste woongebouw in de wijk. De direct naastgelegen woningen zijn hoger. Het bestemmingsplan bevat een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid tot 9 meter. Dat wil zeggen dat binnen het bouwvlak, zonder vvgb, met instemming van het college hoger gebouwd kan worden dan de nu voorziene 7,25 meter. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad hieromtrent al een ruimtelijke afweging gemaakt. Het is niet duidelijk waarom die afweging in dit geval anders uitvalt.

c. Afstand tot aangrenzende woningen

Het is juist dat de afstand tot aangrenzende bebouwing niet groot is. Dat is in de huidige situatie al het geval en zou ook zo blijven als wij binnen de kaders van het bestemmingsplan blijven. In het plan zal een erfafscheiding komen die in overleg met de burens zal worden vormgegeven. De ruimtelijke beleving zal opener zijn dan in de huidige situatie, omdat het bouwplan zuidelijker gelegen is.

Beantwoording:

De in de zienswijze naar voren gebrachte omstandigheden en argumenten waren reeds bij het nemen van het besluit over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen bekend bij de gemeenteraad en zijn al in de afweging betrokken. De zienswijze brengt hiermee geen nieuwe informatie naar voren die aanleiding geven voor een andere afweging.

In de afweging is het belang bij uitbreiding van de moskee voor de aanvrager betrokken. Ook heeft de gemeenteraad in haar afweging rekening gehouden met de beoordeling van de ruimtelijke effecten zoals deze in de voorbereiding door B&W heeft plaatsgevonden. De

gemeenteraad komt op basis van de voorliggende informatie en omstandigheden echter tot een andere afweging van de ruimtelijke inpassing van de gevraagde nieuwbouw. De gemeenteraad vindt de effecten van het bouwplan op de directe omgeving als gevolg van het gewijzigde bouwvlak (verschuiving naar achteren), het verloren gaan van de groenstrook achter de moskee en de nieuwe hoogte van het pand in samenhang bekeken niet acceptabel. Door de hoogte van het pand in combinatie met de verlenging én verschuiving van het gebouw naar achteren zijn de gevolgen voor de woningen onacceptabel. Ondanks dat de gevraagde nieuwbouw op afzonderlijke aspecten zoals bezonning of geluid aan de daarvoor geldende normen voldoet, zorgen de effecten van het bouwplan als geheel voor een onacceptabele inbreuk op het woongenot van de naastgelegen woningen. Het verlies van het openbare groen achter de moskee is voor de gemeenteraad niet acceptabel omdat daarmee een deel van de groenstrook met recreatieve en openbare functie verloren gaat en een groene buffer naar de achtergelegen hoofdverbindingsweg kleiner wordt.

Dat dit bouwplan ook verbeteringen met zich meebrengt zoals het wegnemen van het zicht op de zijkant van de naastgelegen bebouwing, de meer kwalitatieve uitstraling van de moskee aan de achterzijde en het verbeteren van de kwaliteit van het pand ten opzichte van de huidige bebouwing, weegt in de ogen van de gemeenteraad niet op tegen de onevenredige gevolgen voor het woongenot van de naastgelegen woningen en het verlies van de openbare groenstrook aan de achterzijde als openbare en recreatieve functie en groene buffer naar de Dr. J.M. Den Uylweg. De gemeenteraad vindt de effecten van het bouwplan op de directe omgeving als gevolg van het gewijzigde bouwvlak (verschuiving naar achteren), het verloren gaan van de groenstrook achter de moskee en de nieuwe hoogte van het pand in samenhang bekeken niet aanvaardbaar. De consequenties voor de bewoner van de achterste woning van de rij naastgelegen woningen acht de gemeenteraad daarbij nog ernstiger en daarmee onaanvaardbaar.

Dat het bestemmingsplan ruimere bouwmogelijkheden bevat binnen het bouwvlak hoeft deze afweging niet anders te maken. Ten eerste omdat deze bouwmogelijkheden niet bij recht zijn toegestaan, maar middels een algemene afwijkingsbevoegdheid die voor het gehele plangebied geldt. Ook bij toepassing hiervan moet een afweging van de ruimtelijke gevolgen worden gemaakt en moet worden afgewogen of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan (o.a.) het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bovendien kan dit argument juist worden gelezen als reden om het voorliggende bouwplan kritisch te beoordelen, nu de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor alle betrokkenen bekend mogen worden verondersteld, inclusief de ruimtelijke effecten die hierdoor ontstaan, maar met de voorgestelde nieuwbouw juist ruimtelijke effecten worden veroorzaakt die op basis van het geldende bestemmingsplan niet voorzien of verwacht hoefden te worden. De gemeenteraad kan daarom in zijn afweging een zwaarder gewicht toekennen aan de ruimtelijke gevolgen van de gevraagde ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan, dan wanneer een vergelijkbare ontwikkeling binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan zou worden gerealiseerd.