

Raadsvoorstel

Vergadering : 23 februari 2012

Agendapunt : 12
Status : **Besluitvormend**
Programma : (10) Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Portefeuillehouder : G.H.Schippers

Behandelend ambt. : Henk Nijenhuis
E-mail : hnijenhuis@t-diel.nl
Telefoonnummer : (0511) 460914
Zaak / Stuknummer : RBP2008-19 / S2012-00036

Aan de Raad.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Aldtsjerk, Wyns en Bartlehiem 2011" en vaststelling herziening welstandsnota voor de dorpsuitbreiding van Wyns.

Korte inhoud

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bestaande dorpen Aldtsjerk en Wyns en het buurtschap Bartlehiem. Dit plan is een integrale herziening van verschillende bestaande (oude) bestemmingsplannen. Er zijn vier zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan binnengekomen. Eén zienswijze is niet ontvankelijk. In dit voorstel zijn de overige drie zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan voorgesteld. U bent als raad bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen. Verder moet uw raad een beslissing nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Daarnaast moet de herziening van de welstandsnota voor de dorpsuitbreiding van Wyns worden vastgesteld.

Voorstel van het College

Wij stellen u voor:

Met betrekking tot het bestemmingsplan:

1. de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Fryslân niet ontvankelijk te verklaren;
2. de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze van de N.V. Nederlandse Gasunie deels gegrond te verklaren;
4. i.v.m. het gestelde onder 3.:
 - a. de belemmeringenstrook ter weerszijden van de gasleiding in het plandeel Bartlehiem te beperken tot 4 m breed;

Onveranderd aangenomen
Mij bekend
De griffier

- b. in artikel 35.3.1. (bestemming “Leiding – Gas”, onderdeel vergunningplicht) de tekst “dieper dan 30 cm” in de subleden b., c. en e. te schrappen;
5. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
6. in te stemmen met de in de toelichting op dit voorstel genoemde ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan;
7. het bestemmingsplan “Aldtsjerk, Wyns en Bartlehiem 2011” met inachtneming van het gestelde onder 4 en 6 gewijzigd vast te stellen.

Met betrekking tot het exploitatieplan:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot de vaststelling van een wijziging(s)plan) te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Met betrekking tot de welstandsnota:

1. de welstandsnota te herzien voor de dorpsuitbreiding van Wyns.

Ter inzage liggende stukken

- het ontwerp-bestemmingsplan “Aldtsjerk, Wyns en Bartlehiem 2011”;
- de standaardvoorschriften versie 2.0;
- de 4 zienswijzen;
- 4 fragmenten van de planverbeelding;
- bestemmingregels “Horeca – 2”;
- herziening welstandsnota;
- inspraakreactie namens de heer S. en ons commentaar daarop.

Toelichting

Inleiding

Met dit bestemmingsplan worden de bestemmingsplanregels voor de dorpen Aldtsjerk en Wyns en het buurtschap Bartlehiem voor de bestaande situatie herzien. Het is in hoofdzaak een conserverend plan. Voor Aldtsjerk zijn daarnaast twee bouwlocaties aan de Rhaladyk in dit plan opgenomen. Voor Wyns wordt voorzien in een planmatige dorpsuitbreiding van 4 kavels. In Bartlehiem zijn 2 woningbouwlocaties opgenomen ter vervanging van bestaande bebouwing. Verder is een bestaande (bedrijfs)woningbouwlocatie verplaatst.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 17 november jl. gedurende zes weken (tot 29 december jl.) ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen op dit ontwerp-plan binnengekomen. Eén zienswijze is te laat ontvangen en wordt daarom niet behandeld. De overige drie zienswijzen zijn in dit voorstel samengevat en van commentaar voorzien. Uw raad wordt voorgesteld een beslissing te nemen over de zienswijzen en de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan. Uw raad wordt tevens voorgesteld het bestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve aan te passen.

Daarnaast moet uw raad een beslissing nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan als het gaat om een aangewezen bouwplan. Dan gaat het bijvoorbeeld over woningbouw. Omdat met dit bestemmingsplan de juridisch-planologische basis wordt gelegd voor woningbouw in Wyns en incidentele woningbouw in Aldtsjerk en Bartlehiem moet deze afweging nu, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, gemaakt worden.

Tenslotte moet ook de herziening van de welstandsnota voor de dorpsuitbreiding in Wyns worden vastgesteld. De welstandsnota heeft eveneens van 17 november jl. gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingediend. Uw raad wordt voorgesteld de herziening van de welstandsnota voor die dorpsuitbreiding vast te stellen.

Wat is het probleem?

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt dat de gemeenteraad de bestemmingen van gronden telkens opnieuw binnen een periode van tien jaar moet vaststellen. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voorbereid en een herziening van de welstandsnota voor de dorpsuitbreiding van Wyns. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn vier zienswijzen binnengekomen. Er is geen reactie ontvangen op de herziening van de welstandsnota.

De Wro verplicht de raad ook een exploitatieplan vast te stellen als het bestemmingsplan voorziet in aangewezen bouwplannen, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is geregeld.

Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Een ieder kan binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan (zes weken) zienswijzen indienen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen. Buiten die termijn is nog één zienswijze binnengekomen. Uw raad moet een beslissing nemen op deze zienswijzen. Ook moet uw raad op grond van artikel 12a van de Woningwet de welstandsnota aanpassen.

Wat zijn de beoogde maatschappelijke effecten?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft het plangebied een actueel bestemmingsplan voor de komende tien jaren dat voldoet aan de Wro. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de juridisch-planologische basis voor de realisatie van woningen in de dorpsuitbreiding van Wyns en incidentele woningbouw in Aldtsjerk (Rhaladyk) en in Bartlehiem. Voor de dorpsuitbreiding van Wyns zijn daarbij ook welstandseisen opgesteld om de bebouwingskwaliteit te waarborgen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Bestemmingsplan.

Na behandeling van de zienswijzen kunt u het bestemmingsplan (gewijzigd) vaststellen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt na de beroepstermijn in werking, tenzij er gelijktijdig met het beroepsschrift een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

Exploitatieplan en delegatie.

De Wro schrijft voor dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan en een wijzigingsplan waarin een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, een besluit moet worden genomen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. In dit bestemmingsplan zijn de volgende incidentele woningbouwlocaties opgenomen: dorpsuitbreiding van Wyns, 2 bouwlocaties voor een woning c.a. aan de Rhaladyk in Aldtsjerk en 3 woningbouwlocaties in Bartlehiem.

Wat betreft de dorpsuitbreiding van Wyns zijn de gronden in gemeentelijk eigendom. Kostenverhaal is hier niet aan de orde, dan wel is kostenverhaal anderszins verzekerd door de gronduitgifte.

De overige genoemde bouwlocaties zijn particulier eigendom. Hiervoor zijn geen gemeentelijke investeringen nodig omdat hier aangesloten kan worden op de bestaande voorzieningen zoals: wegen en riolering. In dit geval is geen exploitatieplan nodig. Via legesheffing kunnen kosten zoals aansluiting op het riool en aanleg van een uitrit worden verhaald. Ook is voorzien in een overeenkomst voor het afwentelen van eventuele kosten van planschade. U kunt voor deze situaties besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

In dit bestemmingsplan zijn daarnaast diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen die een bouwplan mogelijk maken. Het gaat daarbij om de verschillende maatschappelijke voorzieningen zoals de school, de kerken en het dorpshuis.

De bevoegdheid tot vaststelling van wijzigingsplannen ligt bij burgemeester en wethouders. De bevoegdheid om te besluiten over het al dan niet vaststellen van exploitatieplannen ligt bij de raad. Op zich een ongelukkige constructie, immers twee gemeentelijke bestuursorganen moeten tegelijkertijd over (in feite) één zaak een besluit nemen.

De Wro biedt echter de mogelijkheid om deze raadsbevoegdheid te delegeren aan burgemeester en wethouders, wanneer het gaat om wijzigingsplannen. Die delegatie moet plaatsvinden tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan, waarin de wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. Delegatie achteraf is niet mogelijk.

Wij stellen u dan ook voor de bevoegdheid om een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot wijzigingsplannen te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Uw besluit om geen exploitatieplan vast te stellen en het delegatiebesluit in relatie tot wijzigingsplannen wordt samen met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een belanghebbende beroep aantekenen.

Herziening welstandsnota.

Ook wordt uw raad voorgesteld de welstandsnota voor de dorpsuitbreiding van Wyns te herzien. De welstandsnota zal worden gebruikt om toekomstige bouwplannen aan de redelijke eisen van welstand te toetsen.

De zienswijzen op het bestemmingsplan

Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn vier zienswijzen binnengekomen. Ze zijn ingediend door:

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen;
2. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens P.J.J. S. en G.B.M. S. - V.d. M te Aldtsjerk;
3. Dorenbos Architecten b.v., Trynwâldsterdyk 20, 9061 DB Gytsjerk, namens E.K. te Dokkum;
4. Gedeputeerde Staten van Fryslân, Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden.

De zienswijzen nummers 1, 2 en 3 zijn ontvangen binnen de inzage termijn van 17 november tot 29 december 2011. De zienswijze van Achmea rechtsbijstand is gericht aan ons college i.p.v. aan uw raad. Gelet op de Algemene wet bestuursrecht hebben wij deze brief doorgezonden naar uw raad. Deze zienswijzen kunnen ontvankelijk verklaard worden.

De zienswijze van Gedeputeerde Staten is gedateerd 10 januari 2012 en op die datum per fax ontvangen en per post op 12 januari 2012. Dit is buiten de inzage termijn. Alleen wanneer er sprake is van verschoonbare redenen kan de zienswijze in behandeling worden genomen. De provincie heeft desgevraagd laten weten dat er geen verschoonbare redenen zijn voor de te late indiening. Deze zienswijze zal daarom niet behandeld worden.

Reacties op de zienswijzen

Hieronder geven wij per zienswijze (nummers 1, 2 en 3) een samenvatting met daarbij ons commentaar en onze conclusie.

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen.

Verzocht wordt om overeenkomstig het wettelijk bepaalde de belemmeringenstrook op de verbeelding te beperken tot een zone van 4 m ter weerszijden van de gasleiding die in het zuidelijke plandeel van Bartlehiem loopt.

Commentaar:

Het gaat hier om het gedeelte van de gasleiding ten zuiden van de woning Bartlehiem 13 te Wyns. Overeenkomstig het verzoek zal de belemmeringenstrook op de verbeelding worden teruggebracht van 5 m naar 4 m ter weerszijden van de gasleiding.

Conclusie: de zienswijze gegrond verklaren.

Verzocht wordt de regel "Leiding-Gas" (artikel 35) zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming "Leiding-Gas" bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met (een) andere dubbelbestemming(en) voorrang krijgt. Een voorbeeld tot aanpassing is daarbij gedaan.

Commentaar:

Ter plaatse van boven aangegeven gasleiding zijn voor een gedeelte twee dubbelbestemmingen aanwezig. Het gaat enerzijds om de dubbelbestemming "Leiding -Gas" die een breedte heeft van 8 m en anderzijds om de dubbelbestemming "Water – Waterstaatkundige functie" met een breedte van 10 m langs de Dokkumer Ee. Binnen deze zone is geen bebouwing toegestaan. Dit is overeenkomstig de provinciale vaarwegenverordening en is vanuit beheer en bescherming van het vaarwater. De gevraagde voorrangsregeling is naar onze mening niet nodig. Beide dubbelbestemmingen zijn voor dit gedeelte (80 m²) van toepassing en hebben beide een beschermende functie voor ieder hun eigen doel. Er zijn geen strijdigheden tussen de beide bestemmingsregels.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Om een vijftal redenen wordt verzocht om de in artikel 35.3 opgenomen vergunningsplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden in de nabijheid van leidingen met een grotere diepte dan 0,30 m aan te passen. Deze regeling is onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en).

Commentaar:

Naar onze mening kan tegemoet gekomen worden aan het verzoek. Het is van belang dat er voldoende waarborg is voor een veilig en bedrijfszeker gastransport en dat het gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van deze leiding beperkt is. Het gaat hier om een smalle strook grond van 8 m x ca. 60 m in een woonbestemming. Aan het verzoek kan tegemoet gekomen worden door in artikel 35 'Leiding – Gas' in lid 35.3.1 'Vergunningplicht' in de subleden b, c en e de tekst "dieper dan 30 cm" te schrappen. Bij de ter inzage liggende stukken is dit artikel gevoegd met daarin in grijs de wijzigingen aangegeven.

Conclusie: de zienswijze gegrond te verklaren. In artikel 35.3.1 in de subleden b, c en e de tekst "dieper dan 30 cm" te schrappen.

Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid in artikel 26 "Wonen – A1" waarbij deze bestemming in overige woonbestemmingen kan worden gewijzigd uit te breiden met een tweetal bepalingen. Op dit moment wordt onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van de gastransportleiding.

De bepalingen betreffen:

- in het wijzigingsplan dient een verantwoording te worden opgenomen t.a.v. externe veiligheid voor wat betreft het groepsrisico;
- er mag geen strijdigheid optreden met het Besluit externe veiligheid Buisleidingen.

Commentaar:

Bij de beoordeling van het al dan niet toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moet getoetst worden of de beoogde ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening. Het aspect van externe veiligheid hoort daar bij en zal bij de beoordeling aan de orde komen.

Het specifiek benoemen van de externe veiligheid in de regels past niet binnen onze systematiek. In de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 26.4.2.) is een aantal algemene toetsingscriteria opgenomen. Wanneer overgegaan wordt tot het benoemen van specifieke criteria, waarom nu wordt gevraagd, zal dat leiden tot veel meer criteria voor elk belang dat aan de orde kan zijn. Dit gaat o.i. te ver.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

2. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens P.J.J. S. en G.B.M. S. – V.d. M. te Aldtsjerk.

Feitelijke situatie.

Een bouwvlak op ongeveer 25 m afstand van de woning van cliënten heeft als onwenselijk gevolg dat bij onverhoopte realisatie van dit plan zij vanuit hun woonkamer direct (uit)zicht op de bebouwing krijgen. Hun nu nog vrije uitzicht, verdwijnt.

Commentaar:

Een afstand tussen de woning nr. 15 en het bouwvlak van ca. 25 m is in dit geval naar onze mening een alleszins redelijke afstand. Het gaat hier om een situatie binnen de bebouwde kom waar sprake is van lintbebouwing. Met deze bouwlocatie krijgt het bebouwingsbeeld een meer aaneengesloten beeld.

Het uitzicht vanuit hun woning aan die zijde zal veranderen. Gezien de afstand tussen de woning nr. 15 en het bouwvlak (ca. 25 m) blijft er o.i. nog ruim zicht over. Het huidige zicht vanuit de woonkamer aan de oostzijde wordt nu overigens beïnvloed door beplanting op het erf van nr. 15 aan die zijde. Voor een belangrijk deel van het jaar is daar het zicht op. Wij vermelden hierbij nog dat op de bouwlocatie nu een hok staat van bijna 60 m² met een hoogte van max. 2,60 m. Aan de andere zijden van perceel nr. 15 verandert er als gevolg van dit bestemmingsplan niets. Overigens is er geen recht op een bepaald (vrij) uitzicht.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Cliënten hebben hun woning gekocht (eind 2006) nadat makelaar en gemeente hen verzekerd hadden dat er geen wijzigingen in de directe leefomgeving op stapel stonden. Cliënten hoorden dat een aantal jaren daarvoor een aanvraag om op dit perceel te bouwen afgewezen is omdat dit onwenselijk werd beschouwd.

Commentaar:

De mededeling van o.a. de gemeente eind 2006 dat er in de directe leefomgeving van de woonlocatie van perceel nr. 15 geen wijzigingen op stapel stonden is juist. Dit wil niet zeggen dat er nooit geen wijzigingen zullen optreden. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kan een andere bestemming voor grond worden vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt, zo'n 4 jaar na aankoop, een verandering beoogd op het perceel naast nr. 15.

Eerder (medio 2004) is inderdaad een verzoek om een woning naast perceel nr. 15 te mogen bouwen niet ingewilligd. De motivering daarvoor is geweest dat een inhoudelijke beoordeling plaats zal vinden bij een nieuw bestemmingsplan voor Aldtsjerk als een daartoe strekkend verzoek dan is ingediend. De betreffende correspondentie ligt voor uw raad ter inzage. In het kader van dit bestemmingsplan vindt de beoordeling en besluitvorming plaats over een actueel verzoek tot woningbouw op deze locatie.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Inspraakreactie.

Wat in de inspraakreactie naar voren is gebracht, geldt onverkort in deze procedure te weten strijd met rijks- en provinciaal beleid voor dit gebied, aantasting privacy en woongenot, waardevermindering, (geluids)overlast en onzorgvuldige en onevenredige belangafweging. Daarom dient in deze procedure de inhoud van deze inspraakreactie dan ook als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Commentaar:

In onze notitie Inspraak en Overleg hebben wij de ingekomen (inspraak)reacties samengevat en van commentaar voorzien. In die notitie zijn wij ingegaan op de inspraakreactie namens de heer S. te Aldtsjerk. Die notitie is in uw raadsvergadering van 24 maart 2011 aan de orde geweest en is voor kennisgeving aangenomen. Die notitie is in het ontwerp-bestemmingsplan in hoofdstuk 8 "Inspraak en Overleg" integraal opgenomen. Ons commentaar op de inspraakreactie namens de heer S. dat bij dit voorstel ter inzage ligt, moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Reactie Notitie Inspraak en Overleg.

Strijd met Nationaal Landschap Noordelijke wouden.

Ten onrechte is deze inspraakreactie onbesproken. Dit is onzorgvuldig en ongemotiveerd.

Commentaar:

Onze verontschuldiging dat wij per abuis niet zijn ingegaan op dit onderwerp.

In de Nota Ruimte is het rijksbeleid neergelegd met betrekking tot nationale landschappen.

Dit beleid houdt onder meer in dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt. Daarnaast is in de Nota Ruimte vermeld dat maatvoering, schaal en ontwerp bepalend zijn voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen.

In dit specifieke geval gaat het om een relatief kleinschalige ontwikkeling (bouw van een woning met bijgebouwen op een perceel van ca. 1380 m²) in een bestaande lintbebouwing in de bebouwde kom van Aldtsjerk. Op dit perceel, dat nu weiland is met daarop een hok, komen geen landschapselementen, zoals bijv. elzensingels, houtwallen voor. De kernkwaliteiten van het landschap worden met deze ontwikkeling niet aangetast. Er is naar onze mening geen strijd met het Nationaal Landschap Noordelijke Wouden. Vanuit het rijk en de provincie hebben wij geen signalen (overlegreactie of een zienswijze) ontvangen over een dergelijke strijdigheid.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Strijd met het streekplan.

Uit de gemeentelijke reactie blijkt dat in dit specifieke geval niet leidt tot ontwikkeling en/of versterking van de kernkwaliteiten. Deze strijdigheid met het streekplan wordt ten onrechte gerechtvaardigd dat er per saldo in het gebied een vermindering van bouwlocaties is. Bij

gebrek aan wetenschap betwisten cliënten dat er per saldo in het gebied een vermindering van de bouwlocaties is.

Commentaar:

Op basis van de uitgangspunten van het streekplan maakt de provincie geen onderscheid tussen gebieden in of buiten de Nationale Landschappen, omdat het provinciaal beleid gericht is op bescherming van natuur- en landschapswaarden zowel binnen als buiten nationale landschappen. Het beoordelingsregime van de landschappelijke kwaliteit is zowel binnen als buiten de begrenzing van de Nationale landschappen even zwaar.

In het streekplan is onder meer vermeld dat in de nationale landschappen ruimte is voor opvang van o.a. de plaatselijke woningbehoefte dit binnen de landschappelijke kernkwaliteiten. In ons hierboven gegeven commentaar hebben wij aangegeven dat op het betreffende perceel geen kernkwaliteiten aanwezig zijn. Korthedshalve verwijzen wij u naar ons hiervoor gegeven commentaar.

Ons commentaar over vermindering van het aantal bouwlocaties in Aldtsjerk heeft betrekking op de inspraakreactie dat de bouw in strijd is met het streekplan dat in kleine kernen als Aldtsjerk een terughoudend woningbouwbeleid voorstaat. Doordat een aantal bouwlocaties elders in het dorp met dit bestemmingsplan zijn opgeheven, is er per saldo sprake van een vermindering van het aantal bouwlocaties. Er is derhalve op dit punt geen strijd met het streekplan. Van provinciezijde hebben geen reactie over deze bouwlocatie ontvangen.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Het is onzorgvuldig door een rekentruc de bouw op het naastgelegen perceel ondanks strijd met de kernkwaliteiten mogelijk te maken. Nagelaten is te motiveren waarom juist op de bewuste locatie gebouwd mag worden. Temeer daar in het recente verleden de gemeente bebouwing op dit perceel zeer ongewenst vond en een aanvraag op die gronden afwees.

Commentaar:

Ten aanzien van de "rekentruc" en kernkwaliteiten verwijzen u naar ons hiervoor gegeven commentaar. De motivatie voor deze bouwlocatie is dat er een concreet verzoek is ingediend om op dit perceel een woning c.a. te mogen bouwen. Ten aanzien van onze reactie op een eerder ingediend verzoek, verwijzen wij u naar ons commentaar hierop bij het eerste punt "feitelijke situatie".

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Cliënt vindt een afstand van 25 m tot het bouwvlak nog erger (en onwenselijker). Hij ging eerst uit van ongeveer 30 m. Gemeente houdt ten onrechte geen rekening met de situatie ter plaatse. In een meer stedelijke omgeving kan afhankelijk van de omstandigheden 25 m redelijk zijn. Cliënten wonen in een landelijke omgeving. Hun woning ligt tussen de weilanden. Door de plaatselijke omstandigheden niet mee te nemen om al dan niet deze bouw toe te staan, is er geen zorgvuldige belangafweging gemaakt.

Commentaar:

De situatie rondom de woning van nr. 15 kenmerkt zich als volgt: ten noorden van het perceel ligt een bedrijventerrein (deels nog in ontwikkeling), ten westen van het perceel een strook agrarische grond en daarnaast de provinciale weg Marwei (de weg naar Dokkum), ten zuiden van het perceel weilanden en de provinciale weg, ten oosten van het perceel weilanden en op afstand enige woningen. De Rhaladyk is de toegangsweg vanaf de Marwei naar het bedrijventerrein en naar het noordelijk deel van het dorp Aldtsjerk.

De woning maakt deel uit van lintbebouwing ten zuiden van de Rhaladyk in de bebouwde kom. Het geschetste beeld van een woning in een landelijke omgeving, tussen weilanden komt niet overeen met de feitelijke situatie en onderschrijven wij niet.

Het gemeentelijk woonbeleid voor de kleinere dorpen in onze gemeente waar Aldtsjerk onder valt, is dat in eerste instantie gekeken wordt naar inbreidingslocaties en herstructureringsgebieden. Bij deze locatie gaat het om een invullocatie tussen twee woningen en past binnen het gemeentelijk woonbeleid. Ruimtelijk gezien zijn wij van mening dat bebouwing hier aanvaardbaar is; er ontstaat een meer aaneengesloten bebouwingsbeeld waarbij de afstand tussen de woningen alleszins redelijk is (enerzijds ca. 25 m en anderzijds ca. 60 m). Verder wordt voldaan aan de omgevingsaspecten.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Pony- en paardenhouderij.

Uit het bestemmingsplan valt niet op te maken dat het aantal tot twee paarden en twee pony's beperkt is. Zelfs als er niet meer dan dit aantal komt, hetgeen betwijfeld wordt, wordt de situatie op het buurperceel wezenlijk ten nadele veranderd. Een woning alleen gaat al gepaard met alle (over)last van dien. Een pony- en paardenhouderij zal dit alleen nog maar erger maken. Hobby of professioneel. Hoe je het wendt of keert, dit zal wel degelijk van invloed zijn op de nu nog stille en rustige omgeving. Ten onrechte houdt de gemeente geen rekening met de belangen van cliënten.

Commentaar:

Bij een woonfunctie kunnen, vooral in een situatie als deze waar sprake is van lintbebouwing, ook agrarische hobby-activiteiten worden uitgeoefend. Bij een aantal van 4 dieren is, blijkens de jurisprudentie, sprake van een zodanige geringe omvang dat het dan gaat om een hobbyactiviteit. In een bestemmingsplan wordt het aantal dieren niet vastgelegd omdat dat geen ruimtelijk aspect is. Wanneer meer dieren wordt gehouden en er geen sprake meer is van een hobby is dat in strijd met de woonbestemming.

Op het perceel weiland worden nu voor een belangrijk deel van het jaar ook dieren gehouden.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Aantasting woongenot.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënten. Het gaat daarbij om:

Privacy.

Vanuit de nieuwe woning kijkt men in de tuin en in de woning van cliënten. Dat vormt een ernstige inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van hun privacy.

Commentaar:

Met de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op dit perceel zal de situatie ter plaatse veranderen. De afstand tussen het bouwvlak voor de nieuwe woning en de naastgelegen tuin van nr. 15 varieert tussen de 10 m en 12 m. Deze afstand is in situaties van lintbebouwing, waar het hier om gaat, normaal. Hierbij merken wij op dat aan die zijde van de tuin van nr. 15 opgaande beplanting aanwezig is die voor een groot deel van het jaar een afschermende functie heeft waardoor de privacy aan die zijde minder wordt aangetast.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Uitzicht.

Cliënten dreigen door het bouwplan hun vrije uitzicht te verliezen. Nu hebben zij ruim zicht over de weilanden. Cliënten hebben dan direct uitzicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor hen een onaanvaardbare beperking.

Commentaar:

Wij verwijzen u hierbij naar ons commentaar op het 1^o punt "feitelijke situatie" waarin ook het verlies van vrij uitzicht wordt aangevoerd.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Geluidsoverlast.

Door de wezenlijke verandering in de directe omgeving van cliënten ontstaat een aantasting van hun rust en dus hun woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot hun woning vrezen zij door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast door een toename van alleen al het aantal bewoners, bezoekers, voertuigen en dieren met alle geluidsoverlast van dien.

Commentaar:

De bouw van een woning c.a. verandert de huidige situatie. Wij zijn van mening dat gezien de plaatselijke situatie (lintbebouwing in de bebouwde kom), de afstand tot perceel nr. 15 (10 m à 12 m) en dat het gaat om een woonfunctie deze verandering aanvaardbaar is. Normaliter leidt een woonfunctie niet tot geluidsoverlast. Geluid afkomstig van bewoners etc. behoort tot het maatschappelijk leven. Wij gaan er van uit dat er geen excessen in de vorm van geluidsoverlast zullen optreden.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Lichthinder.

Het bouwplan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënten. Zij verwachten hiervan hinder te ondervinden. Negatieve effecten van lichthinder zijn o.a. ontregeling van de natuur, energieverstopping en verstoring nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid.

Commentaar:

Het gaat hier om de mogelijkheid voor de bouw van één woning. Dat een woning enig effect zal hebben op de omgeving is voorstelbaar. De aangegeven lichthinder en de negatieve effecten van lichthinder als gevolg van één woning kunnen wij niet onderschrijven omdat in de nabijheid al woningen en bedrijven aanwezig zijn. Dat lichthinder in dit geval mogelijk zelfs kan leiden tot aantasting van de gezondheid gaat o.i. heel ver.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Waardevermindering woning.

Cliënten zijn van mening dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Zij zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen. Cliënten stellen dat er een zodanig waardeverminderend effect op omliggende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden om te zoeken naar een alternatieve locatie, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Commentaar:

Voor het indienen van een planschadeclaim geldt een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. De vrees over de haalbaarheid van het plan door een zodanig waardevermindert effect op omliggende zaken, wordt niet onderbouwd. Wettelijk is bepaald dat bij planschade 2% van de waardevermindering ten laste van de eigenaar komt, zijnde het maatschappelijk risico.

Het zoeken naar een alternatieve locatie waar geen of minder planschade te verwachten valt, is niet aan de orde. Bij de beoordeling van een bouwlocatie heeft de factor planschade overigens niet het primaat zoals nu wordt voorgedaan, maar gaat het met name om het ruimtelijk beleid en ruimtelijke factoren/ omgevingsaspecten.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Cliënten vragen dit bestemmingsplan niet op deze manier vast te stellen en het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Commentaar:

Zoals uit het voorgaande blijkt, zijn wij van mening dat de ingebrachte zienswijzen ongegrond verklaard kunnen worden. Er is o.i. dan ook geen reden het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijzen.

3. Dorenbos Architecten b.v., Trynwâldsterdyk 20, 9061 DB Gytsjerk, namens E. K. te Dokkum.

Verzocht wordt de agrarische bestemming van het perceel tussen nr. 13 en 15 te Bartlehiem te wijzigen in een woonbestemming zodat daar een woning gebouwd kan worden. Opdrachtgever is eigenaar van dit perceel en is een fervent watersporter. Een situatietekening en foto's van naastgelegen woningen zijn bij het verzoek gevoegd.

Commentaar:

Het betreffende perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Wyns/ Bartlehiem (1990) een agrarische bestemming met daarop een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van één woning. Vooruitlopend op het rechtskracht hebben van die wijzigingsbevoegdheid is destijds (1990) met toepassing van artikel 19 WRO medewerking verleend aan de bouw van een vrijstaande woning. De nu voorliggende zienswijze heeft betrekking op resterende deel van het perceel.

Het gemeentelijk woonbeleid gaat niet uit van extra woningbouw in bebouwingsconcentraties in het buitengebied waarvan hier sprake is. Het verzoek past dus niet in dat beleid. In de zienswijze worden niet zodanige argumenten genoemd die voldoende reden zijn om in dit geval af te wijken van het beleid.

Voor de goede orde merken wij hierbij op dat in het voorliggende bestemmingsplan in Bartlehiem drie woningbouwlocaties zijn opgenomen. Daarbij gaat het in twee gevallen om bestaande bebouwing (een restaurant, ten zuiden van Bartlehiem 13 en een ligboxenstal,

Bartlehiem 59) waar, na beëindiging van hun huidige functie, een woning gebouwd kan worden. In feite een vorm van ruimte voor ruimte situatie. Bij de andere locatie, Bartlehiem 23) gaat om het verplaatsen van een bestaand bouwvlak voor een woning.

Conclusie: de zienswijze ongegrond verklaren.

Ambtshalve aanpassing

In het bestemmingsplan hebben café "Moarkswal", van Sminiaweg 107 in Aldtsjerk en eetcafé "de Winze", Wyns 30 in Wyns de bestemming "Horeca – 2" gekregen. Verzuimd is de bedrijfswoning die in de beide horecapanden aanwezig is (op de verdieping) in deze bestemming mee te nemen. De bestemming en de verbeelding moeten hiervoor worden aangevuld. Bij de ter inzage liggende stukken hebben wij de bestemming "Horeca – 2" met de aanvulling voor bedrijfswoning (in grijs aangegeven) en fragmenten van de verbeelding met daarop de aanduiding "bedrijfswoning" (bw) gevoegd.

Het woonhuisperceel Van Sminiaweg 109 in Aldtsjerk is in zuidelijke richting uitgebreid voor de bouw van een botenhuis. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is deze wijziging per abuis niet verwerkt. Het fragment van de verbeelding waarop deze nieuwe situatie is weergegeven, ligt bij dit raadsvoorstel ter inzage.

Verder zal de plantoelichting op een aantal punten ambtshalve worden aangepast.

Wat mag het kosten?

De totale kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de procedures worden betaald uit het budget bestemmingsplannen.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan, het besluit over het exploitatieplan en de ter inzage legging hiervan worden bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad Actief, de Staatscourant en op de website www.ro-online en www.t-diel.nl. Degene die een zienswijze hebben ingediend, worden schriftelijk geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en over uw besluit op de zienswijzen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Burgum, 31 januari 2012.

Het College van Tytsjerksteradiel
de secretaris


T. Dijk

de burgemeester


drs. E.J. ter Keurs

Raadsbesluit

Gemeente Tytsjerksteradiel
Raadsvergadering d.d. 23 februari 2012, agendapunt 12

De Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel:

overwegende dat:

- het ontwerp-bestemmingsplan "Aldtsjerk, Wyns en Bartlehiem 2011": in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 17 november 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- op het ontwerp-bestemmingsplan vier zienswijzen zijn ingediend;
- het wenselijk is de bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot het vaststellen van een wijzigingsplan te delegeren aan burgemeester en wethouders;
- voor het overige binnen het bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld;
- voor de dorpsuitbreiding van Wyns welstandscriteria moeten worden vastgesteld;

gelezen het voorstel van het College d.d. 31 januari 2012;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en het bepaalde in artikel 12a Woningwet;

BESLUIT:

Met betrekking tot het bestemmingsplan

1. de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Fryslân niet ontvankelijk te verklaren;
2. de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze van de N.V. Nederlandse Gasunie deels gegrond te verklaren;
4. i.v.m. het gestelde onder 3.:
 - a. de belemmeringsstrook ter weerszijden van de gasleiding in het plandeel Bartlehiem te beperken tot 4 m breed;
 - b. wordt in artikel 35.3.1. (bestemming "Leiding – Gas", onderdeel vergunningplicht) de tekst "dieper dan 30 cm" in de subleden b., c. en e. te schrappen;
5. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
6. in te stemmen met de in de toelichting op dit voorstel genoemde ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan;
7. het bestemmingsplan "Aldtsjerk, Wyns en Bartlehiem 2011" met inachtneming van het gestelde onder 4 en 6 gewijzigd vast te stellen.

Met betrekking tot het exploitatieplan

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Aldtsjerk, Wyns en Bartlehiem 2011";

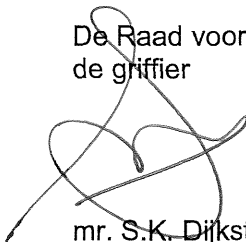
2. de bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot de vaststelling van een wijzigingsplan te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Met betrekking tot de welstandsnota

1. de herziening van de welstandsnota bestemmingsplan "Aldtsjerk, Wyns en Bartlehiem 2011" voor de dorpsuitbreiding van Wyns vast te stellen.

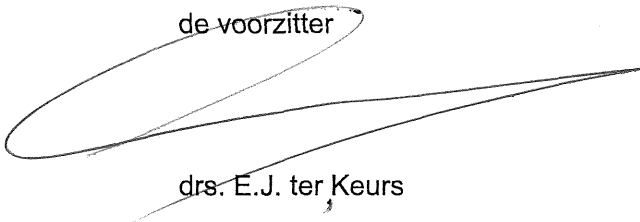
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 23 februari 2012.

De Raad voornoemd,
de griffier



mr. S.K. Dijkstra

de voorzitter



drs. E.J. ter Keurs