

Notitie Inspraak en Overleg

Voorontwerp bestemmingsplan Jistrum 2017
Gemeentecode 0737.15BP111
Stuknummer S2017-22230

Notitie inspraak en overleg

Onderdeel inspraak

1. Algemeen

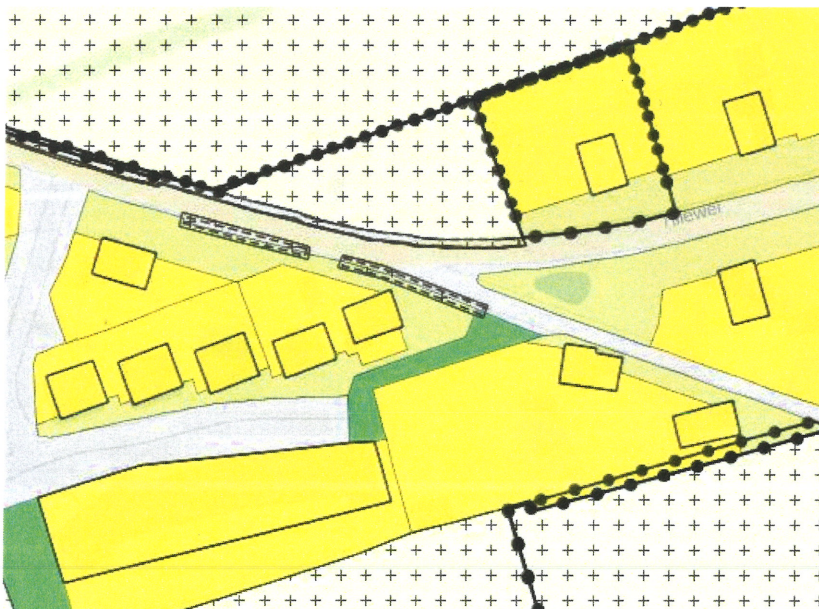
Het voorontwerpplan heeft in het kader van de inspraak en het overleg ter inzage gelegen van 01-05-2017 tot 12-06-2017.

Er zijn 3 inspraakreacties op het voorontwerp ingediend. Daarnaast hebben twee instanties een overlegreactie ingediend. In deze notitie wordt ingegaan op de ontvangen reacties.

2. Reacties

1. Pietersma en Spoelstra ROM bv namens S.S. Houtgehage. S. is eigenaar van een perceel grond aan de Tillewei, sectie N, nr 343. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch-Cultuurgrond. Verzocht wordt de bestemming van het perceel te wijzigen naar een woonbestemming. Verzoeker wijst erop dat recent ten oosten van het betreffende perceel een woning is vergund waarbij de gemeente heeft overwogen dat het beleid voor woningbouw in de kleinere kernen is gericht op inbreiding. Het onderhavige verzoek past in dit opzicht eveneens in het gemeentelijke beleid. Verzoeker is van mening dat de bouw van een woning op de gevraagde locatie vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig perspectief een logische afronding zal zijn van het bestaande bebouwingspatroon aan de noordzijde van de Tillewei en dat de nieuwe woning eveneens past binnen de rest van de omgeving, die grotendeels uit woonfuncties bestaat.

Uitsnede voorontwerp:



Reactie:

Het betreffende perceel ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Jistrum 2017 en heeft de bestemming Agrarisch-Cultuurgrond met de dubbelbestemming Waarde – Woudenlandschap.

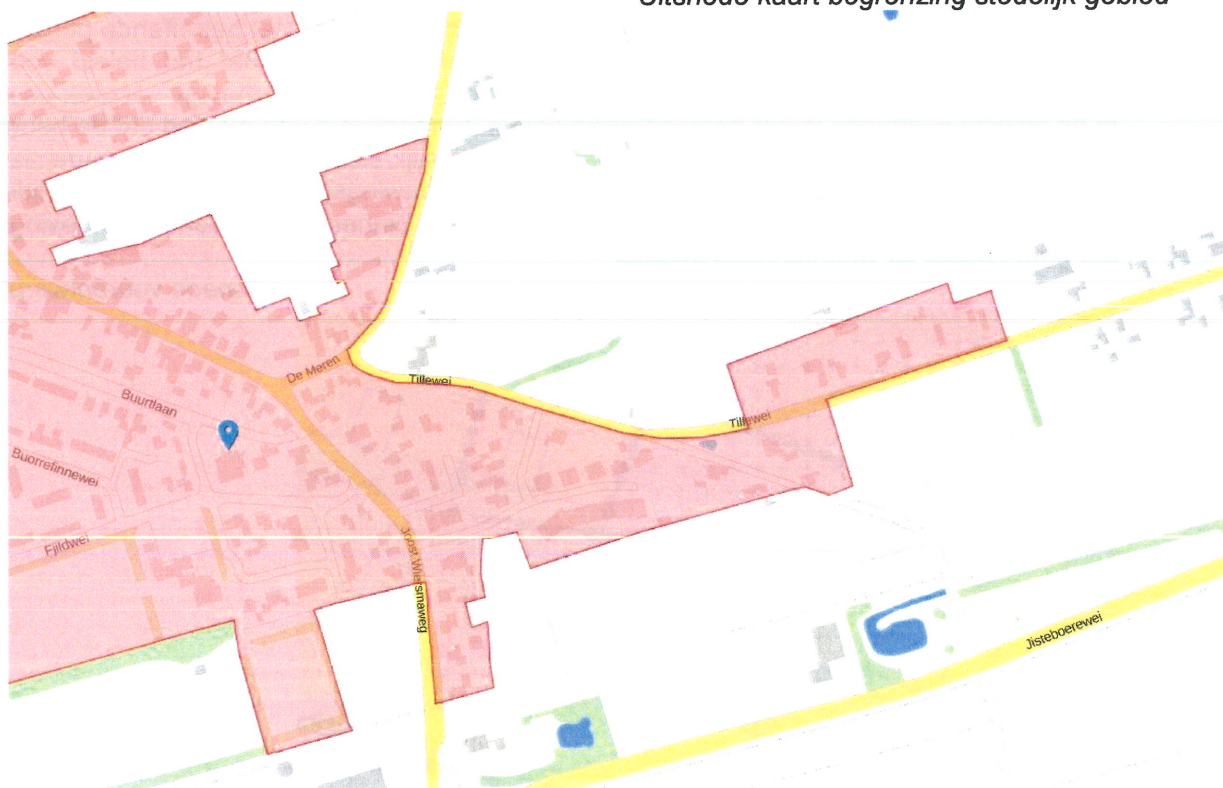
Recentelijk is, zoals verzoeker schrijft, inderdaad toestemming verleend voor de bouw van een nieuwe woning aan de Tillewei ten oosten van het perceel waar de nu voorliggende vraag betrekking op heeft. De bestemming 'cultuurgrond' is hierbij gewijzigd in een 'woonbestemming'.

Achteraf hebben wij geconstateerd dat het betreffende perceel gelegen is in het buitenstedelijk gebied. Gemeentelijk uitgangspunt is om in het buitengebied (buitenstedelijk gebied) geen nieuwe woningen toe te staan. Dit om een verdere verstedelijking van het buitengebied te voorkomen. Dit is ook zo vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

De provinciale verordening Romte staat dit evenmin toe. De verordening biedt de mogelijkheid om hier van af te wijken. Dit onder de voorwaarde dat de nieuwe stedelijke functie leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster en geen afbreuk doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten (Verordening Romte, art. 1.1.1 en 1.3.1)

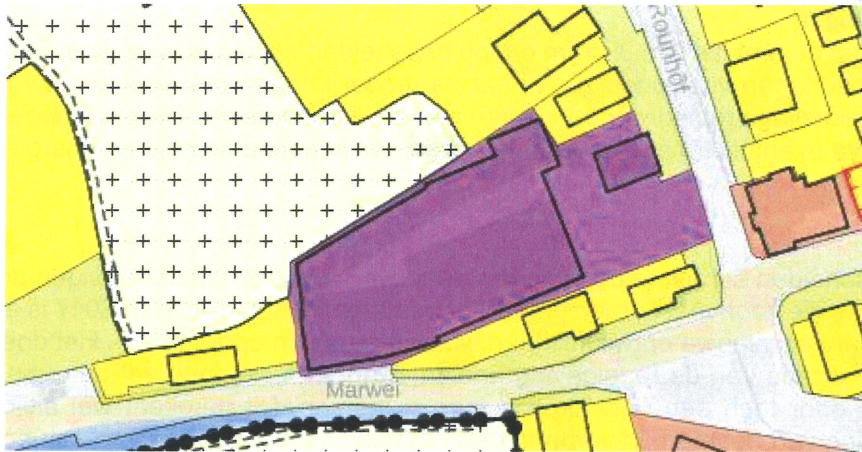
Nu wij hebben moeten vaststellen dat abusievelijk medewerking is verleend is het nogmaals afwijken van gemeentelijk beleid niet wenselijk. Wij zijn van mening dat de recent vergunde woning de afronding van het lint vormt. Het toevoegen van nog een woning draagt niet bij aan verbetering van het lint maar betekent een verdere ongewenste verdichting daarvan.

Uitsnede kaart begrenzing stedelijk gebied



2. J. v.d H. vraagt of op termijn de bedrijfsbestemming van het perceel Rounhof 3 gewijzigd mag worden naar de bestemming Woondoeleinden.

Uitsnede voorontwerp



Reactie:

Bedrijven hoger dan categorie 2 zijn veelal niet inpasbaar in een woonomgeving. Ter plaatse van Rounhof 3 is een houtbewerkingsbedrijf gevestigd. Een houtbewerkingsbedrijf valt onder categorie 3 maar bestaande rechten zijn voor dit bedrijf vastgelegd middels een aanduiding op de bestemmingsplankaart waarmee ter plaatse een houtbewerkingsbedrijf is toegestaan. Naastgelegen woningen zijn dicht bij het houtbewerkingsbedrijf gesitueerd en beëindiging van dit bedrijf en wijziging naar een woonfunctie (of een bedrijfsfunctie van maximaal categorie 2) kan daarom de woonomgeving een kwaliteitsverbetering bieden.

Op de provinciale bodemkaart is de locatie niet aangegeven als (mogelijk) verontreinigd. De gemeente beschikt niet over bodemonderzoek ter plaatse. Ten aanzien van archeologische waarden adviseert de provinciale FAMKE-kaart ter plaatse van deze locatie voor de ijzertijd historisch en karterend onderzoek bij ingrepen groter dan 5000 m². Voor de steentijd geldt dit bij ingrepen van meer dan 2500 m².

Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om te wijzigen naar Woondoeleinden. T.z.t. kan verzocht worden aan het college om in te stemmen met wijziging. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt biedt (na sloop van de bedrijfsbebouwing) de locatie ruimte voor nog een woning (naast de al bestaande bedrijfswoning).

Wij verwachten gezien bovenstaande op voorhand geen dusdanige belemmeringen dat wijziging te zijner tijd onuitvoerbaar is.

3. Dorpsbelangen Jistrum

Het bestuur van dorpsbelangen Jistrum geeft aan dat er de nodige aandacht is besteed aan het bestemmingsplan en op grond daarvan is gebleken dat er diverse jongeren en jonge stellen graag in het dorp willen blijven wonen maar zij geven aan dat de bestaande woningvoorraad het niet aanspreekt en men bovendien vaak graag zelf wil bouwen. Het bestuur heeft geconstateerd dat er niet veel mogelijkheden zijn om te bouwen, namelijk alleen de locatie aan de Schoolstraat waar nog niet gebouwd kan worden in verband met de aanwezigheid van een bedrijf - en de woonwerklocatie aan de Jisteboerewei. Het bestuur heeft ten aanzien van de laatstgenoemde locatie kritische geluiden gehoord: de gevraagde meterprijs in combinatie met de hoge welstandseisen maken het lastig/onmogelijk om er een bedrijf(je) te laten renderen. Op grond van bovenstaande stelt dorpsbelangen voor om deze "formule" opnieuw te bekijken. Een alternatief zou zijn om op enige afstand van de huidige bebouwde kavel een bescheiden nieuwbouwplan toe te staan.

Het achterliggende idee is om in plaats van de grote woon/werkkavels, een 4 tot 8-tal kavels van circa 500 tot 750 m² met alleen een woonbestemming te creëren waardoor een aantal jongere Jistrumers de kans krijgt in hun dorp te kunnen blijven wonen en ook de te verwachten krimp tegengegaan wordt.

Dorpsbelangen verzoekt:

- In te stemmen met de ambitie van Jistrum om op bescheiden wijze nieuw te gaan bouwen.
- Medewerking te verlenen voor onderzoek naar de mogelijkheden om woningbouw toe te staan in het ontwikkelingsgebied wonen/werken aan de Jisteboerewei. Dorpsbelangen ziet mogelijkheden om eventuele nieuwbouw in te passen en is bereid hier tijd en energie in te steken.

Reactie

De wens om op bescheiden schaal te bouwen ten behoeve van de jeugd in het eigen dorp is een begrijpelijke wens die voor veel dorpen geldt. Het bestemmingsplan Jistrum 2017 is echter conserverend van aard en nieuwe ontwikkelingen worden er niet in opgenomen. Het doel van het plan is een actualisatie van de regelgeving. Indien daartoe besloten wordt dan kan daar wel van afgeweken door toch een ontwikkeling mee te nemen. Dit betekent wel altijd een aanzienlijke vertraging van het plan. In verband met het beschikbaar hebben van een actueel plan is dat ongewenst. Belangrijker is echter dat wij op dit moment nog niet aan kunnen geven of er de bereidheid is om mee te werken aan een uitbreidingsplan voor Jistrum. Dit heeft te maken met de Woonvisie waaraan op dit moment gewerkt wordt. Binnen de Woonvisie zal de raad keuzes maken over hoe om te gaan met krimp en leefbaarheid. De keuzes die daarin gemaakt worden zijn bepalend voor de bouwmogelijkheden in Jistrum en de overige dorpen in onze gemeente.

Los daarvan spreken wij onze waardering uit voor het aanbod van dorpsbelangen om mee te denken en er tijd en energie in te willen steken. Mochten er op basis van de resultaten van de Woonvisie mogelijkheden voor nieuwbouw komen in Jistrum dan zal hiervoor een aparte procedure nodig zijn.

Welstand bedrijfslocatie Jisteboerewei

In november 2015 heeft de raad opiniërend gesproken over een actieve verkoopstrategie voor bouwkavels ten behoeve van woningbouw en bedrijven. Voor de locatie aan de Jisteboerewei gold op dat moment dat er van de vijf mogelijkheden slechts één locatie was ingevuld en deze situatie is nog ongewijzigd. Voor deze locatie geldt dat er veel aandacht is voor ruimtelijke kwaliteit met de daarbij behorende voorwaarden. In 2015 is geconstateerd dat ondernemers deze maatregelen als een extra belemmering en als onkostenverhogend ervaren. De raad is toen gevraagd of de raad het huidige ruimtelijke programma voor deze panden zo wil laten of het ruimtelijk kader wil heroverwegen. Het merendeel van de raadsleden heeft aangegeven meer te voelen voor een heroverweging van het ruimtelijk kader van de bedrijfspanden.

Op grond daarvan is in de startnotitie van het voorliggende bestemmingsplan vermeld dat tijdens de bestemmingsplanprocedure zal worden onderzocht hoe het ruimtelijk kader aangepast kan worden.

Wij hebben geen inspraakreacties ontvangen met voorstellen voor aanpassing van de wijzigingsvoorwaarden en welstandseisen die gelden voor de woonwerklocatie Jisteboerewei. In de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerp) zal onderzocht worden of en hoe aanpassingen ten aanzien van de welstandseisen mogelijk zijn voor de locatie Jisteboerewei. Een eventuele aanpassing zal gelijktijdig met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Onderdeel overleg

I. Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân (WF)

Stuurt in reactie op het toezenden van het voorontwerpbestemmingsplan een wateradvies. Voor het onderdeel water wil WF graag enkele landelijke ontwikkelingen op laten nemen in het bestemmingsplan. Daarnaast liggen in het plangebied objecten en belangen van WF die WF graag geborgd wil zien in het bestemmingsplan. Het betreft het volgende:

- a. WF verzoekt om in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen die er in moet voorzien dat bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1500 m² in landelijk gebied, de initiatiefnemer contact opneemt met WF om afspraken te maken over de waterhuishouding.
- b. WF verzoekt om in de waterparagraaf een passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Op basis van de Keur van Wetterskip Fryslân is het onder meer verboden zonder watervergunning, neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1500 m² in landelijk gebied onverharde grond bebouwd of verhard wordt.
- c. Verzoekt om bij de inrichting van plangebieden te anticiperen op klimaatveranderingen (hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming) door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten.
- d. In het plangebied liggen diverse objecten en spelen diverse belangen van Wetterskip Fryslân. Genoemd worden
 1. regionale kering: deze moet ten allen tijde gehandhaafd worden en het is niet toegestaan om werken uit te voeren aan de waterkering noch in de naastgelegen beschermingszone. Hiervoor is een watervergunning nodig.
 2. Hoofdwatergangen: een zone van 5 meter vanaf de oever is noodzakelijk voor onderhoud. Deze moet obstakelvrij blijven en mag niet worden bebouwd
 3. Voor zowel de hoofdwatergangen als voor schouwwatergangen en overige oppervlaktewater geldt dat het bestemmingsplan al het bestaande oppervlaktewater in het plangebied planologisch mogelijk moet maken.
- e. In het plangebied ligt een rioolgemaal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een geurcontour van 30 meter. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met een zone van 3 meter aan weerszijden van de persleiding waarbinnen geen vaste verharding en diep wortelende beplanting is toegestaan.

Reactie:

Ad a. Het bestemmingsplan Jistrum 2017 is een conserverend plan waarin geen ontwikkelingen zijn opgenomen. Wel bevat het plan bevat enkele wijzigingsmogelijkheden. Onderdeel van de wijzigingsprocedure is de watertoets en WF zal dus als de procedure gestart wordt, om een beoordeling gevraagd worden. Wij achten het daarom niet nodig om op voorhand in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Ad b.. Wij zullen in de toelichting bij het onderdeel waterparagraaf het wateradvies van WF toevoegen.

Ad c. water en de berging van water is onderdeel van de afweging bij nieuwe ontwikkelingen.

Ad d. In het kader van ons bestemmingsplan Buitengebied hebben wij een soortgelijke reactie van het Wetterskip ontvangen. Destijds was dit voor ons aanleiding om met het Wetterskip in gesprek te gaan waarbij we toen de volgende afspraak hebben gemaakt:

In overleg met WF zal de controle op eventuele strijdigheden tussen de waterbelangen en het voorontwerp door WF zelf plaatsvinden. Mocht dit noodzakelijk blijken dan zal het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

Alle oppervlaktewateren zijn gelegen in bestemmingen die water mogelijk maken en worden begrensd door bestemmingen waarin niet zonder meer gebouwd mag worden. Het laatste geldt ook voor objecten van het Wetterskip zoals de rioolgemalen. Naast het wateradvies heeft WF verder geen opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp en wij gaan er daarom van uit dat met vorenstaande afdoende rekening is gehouden met de waterschapsbelangen.

Ad e. In het gebied waar het rioolgemaal staat (in de berm tussen Joost Wiersmaweg 14 en 16) en de persleiding ligt zijn geen bouwmogelijkheden of plannen daartoe.

II. Provincie Fryslân

De provincie Fryslân heeft twee opmerkingen:

1. Bij de bestemming Agrarisch-Bedrijf zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van een uitbreiding van het bouwperceel, een tweede bedrijfswoning en kampeerplaatsen. De provincie adviseert een voorwaarde op te nemen dat voor deze ontwikkelingen een zorgvuldige landschappelijke inpassing moet worden overlegd.
2. De locatie aan de Jisteboerewei betreft een buitenstedelijke locatie. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen hier 5 woon-werk-combinaties worden gerealiseerd. De bedrijfswoningen komen, gezien de buitenstedelijke locatie, ten laste van het buitenstedelijke woningbouwprogramma van de gemeente. De gemeente heeft op dit moment geen actueel woningbouwprogramma en de provincie verzoekt het woningbouwprogramma te actualiseren en de woonwerkkavels hierin op te nemen.

Reactie

Ad 1. De voorwaarde voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing is in het betreffende artikel (3 Agrarisch-Bedrijf grondgebonden) opgenomen onder 3.6.2 ((functieverbreding) maar ontbreekt inderdaad onder 3.6.1 (functieverruiming). Wij zullen deze voorwaarde toevoegen aan artikel 3.6.1.

Ad 2. De vier bedrijfswoningen maken onderdeel uit van de bestaande planvoorziening. Op dit moment werkt de gemeente aan een actualisatie van de woonvisie met bijbehorend woningbouwprogramma. Daarin zullen de bedrijfswoningen worden meegenomen (in totaal vier, één bedrijfswoning/woonwerklocatie is enige jaren terug gerealiseerd en inbestemd).

III. Ambtshalve wijzigingen

In artikel 30.2 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 staat:

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan in die zin wijzigen dat de gronden die ter plaatse zijn aangeduid als “Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1”, worden gebruikt ten behoeve van de bestemming ‘bedrijf -2’ en ‘tuin’, mits:

- A. het aantal bouwpercelen niet meer bedraagt dan 5;

Tijdens de voorgaande planperiode is er één woonwerklocatie is gerealiseerd die in het voorliggende plan is inbestemd. Dit betekent dat er nu nog vier locaties resteren. Voorgesteld wordt artikel 30.2 onder A als volgt aan te passen:

- A. het aantal bouwpercelen niet meer bedraagt dan 4.

