
Raadsbesluit

Nr. 2019 / Z17179-2-17/12



De raad van de gemeente Dantumadiel

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 januari 2019

Gelezen het voorstel van het presidium d.d. 5 februari 2019

Overwegende dat:

In het kader van de algemene actualisering van bestemmingsplannen het bestemmingsplan "Readtsjerk" geactualiseerd is;

Het ontwerpbestemmingsplan van 22 maart tot en met 2 mei 2018 ter inzage heeft gelegen;

Gedurende deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend;

De zienswijzen op tijd binnen zijn gekomen en daarmee ontvankelijk zijn;

De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond zijn;

De zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

Ook een ambtshalve wijziging wordt voorgesteld;

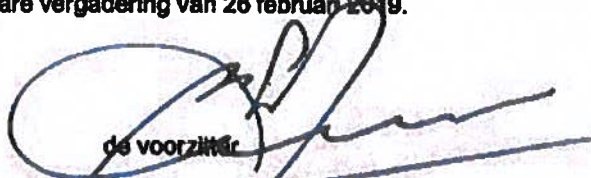
De voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijziging zijn opgenomen in de zienswijzennota bestemmingsplan Readtsjerk januari 2019;

Besluit:

1. Overeenkomstig het standpunt zoals verwoord in de zienswijzennota bestemmingsplan Readtsjerk de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
2. Het analoge en digitale bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Readtsjerk', met IMRO-IDN: NL.IMRO.1891.Readtsjerk-0301 waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT BRK 30/01/2018, gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de zienswijzennota bestemmingsplan Readtsjerk januari 2019;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 26 februari 2019.


de griffier,


de voorzitter

Rechtsbeschermingsclausule:

Op grond van artikel 8.2 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6:8 lid 4 Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, een gedagtekend, ondertekend en gemotiveerd beroepschrift tegen dit besluit indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 2500 EA Den Haag. Een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet op. Desgewenst kan daartoe bij de voorzitter van diezelfde rechtbank een schorsingsverzoek worden ingediend als er sprake is van spoedeisend belang.

Zienswijzennota

Bestemmingsplan
Readtsjerk

Geanonimiseerd

26 februari 2019



gemeente
dantumadiel

GEWOAN BYSÛNDER

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen en onze reactie daarop	3
3. Voorgestelde wijzigingen bestemmingsplan Readtsjerk.....	7
3.1 Naar aanleiding van de zienswijzen.....	7
3.1.1 Toevoegen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van één woning	7
3.1.2 Toevoegen verwijzing naar ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’	8
3.2 Ambtshalve wijzigingen	8

1. Inleiding

Van donderdag 22 maart tot en met woensdag 2 mei 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan Readtsjerk (NL.IMRO.1891.Readtsjerk-0301) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder de gelegenheid gegeven zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Wij hebben twee zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen konden worden ingediend tot en met 2 mei 2018. Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

In het navolgende verslag zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. De aard van iedere reactie is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen.

De ontvangen zienswijzen zijn nagenoeg identiek. In het vervolg van dit document worden de zienswijzen daarom gezamenlijk behandeld. De zienswijzen richten zich op het perceel Boskwei 3a te Readtsjerk. De aard van de zienswijzen is per onderwerp weergegeven.

2. Zienswijzen en onze reactie daarop

❖ **Mogelijkheid voor een extra woning op het perceel Boskwei 3a te Readtsjerk moet behouden blijven**

Volgens de indieners van de zienswijzen (hierna: indieners) biedt het huidige bestemmingsplan Roodkerk de mogelijkheid een extra woning op het (gehele) perceel Boskwei 3a te Readtsjerk te realiseren. Er is namelijk een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan voor 2 woningen binnen de op de plankaart aangegeven wijzigingsgrens. Één woning is inmiddels gerealiseerd, zodat er momenteel nog een mogelijkheid resteert voor 1 woning. Appellanten willen deze mogelijkheid behouden. Deze mogelijkheid is geschrapt in het ontwerpbestemmingsplan Readtsjerk.

Daarnaast hebben de percelen Boskwei 3 en Boskwei 3a niks met elkaar te maken. Er is dus ook geen ruimtelijke en functionele samenhang. Het is dus belangrijk dat een (bedrijfs)woning mogelijk is bij de bedrijfsgebouwen op het perceel Boskwei 3a.

Onze reactie

In het huidige bestemmingsplan Roodkerk, vastgesteld op 16 december 2003, is binnen de bestemming wonen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen binnen de op de plankaart aangegeven "wijzigingsgrens" de bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen. Het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal 2. Één woning is inderdaad al gerealiseerd op het perceel Boskwei 3b te Readtsjerk.

Tijdens de inspraakprocedure hebben indieners eveneens aangegeven dat ze de mogelijkheid voor een extra woning op het perceel Boskwei 3a willen behouden. In reactie daarop hebben wij aangegeven dat op het resterende gedeelte waar de wijzigingsbevoegdheid op van toepassing is geen woningbouw kan plaatsvinden, vanwege de smalle vorm van het perceel. Verder hebben we aangegeven dat de bestaande bedrijvigheid in de vorm van handelsactiviteit en opslag op het perceel Boskwei 3a de woningbouw belemmert omdat gezien de aard van de bedrijvigheid binnen een zone van 30 meter om de bedrijfsgebouwen geen woning zou mogen worden gebouwd. Dat is de reden dat de wijzigingsbevoegdheid niet meer is opgenomen. Indieners zijn het hier niet mee eens. In het navolgende komt dit aan de orde.

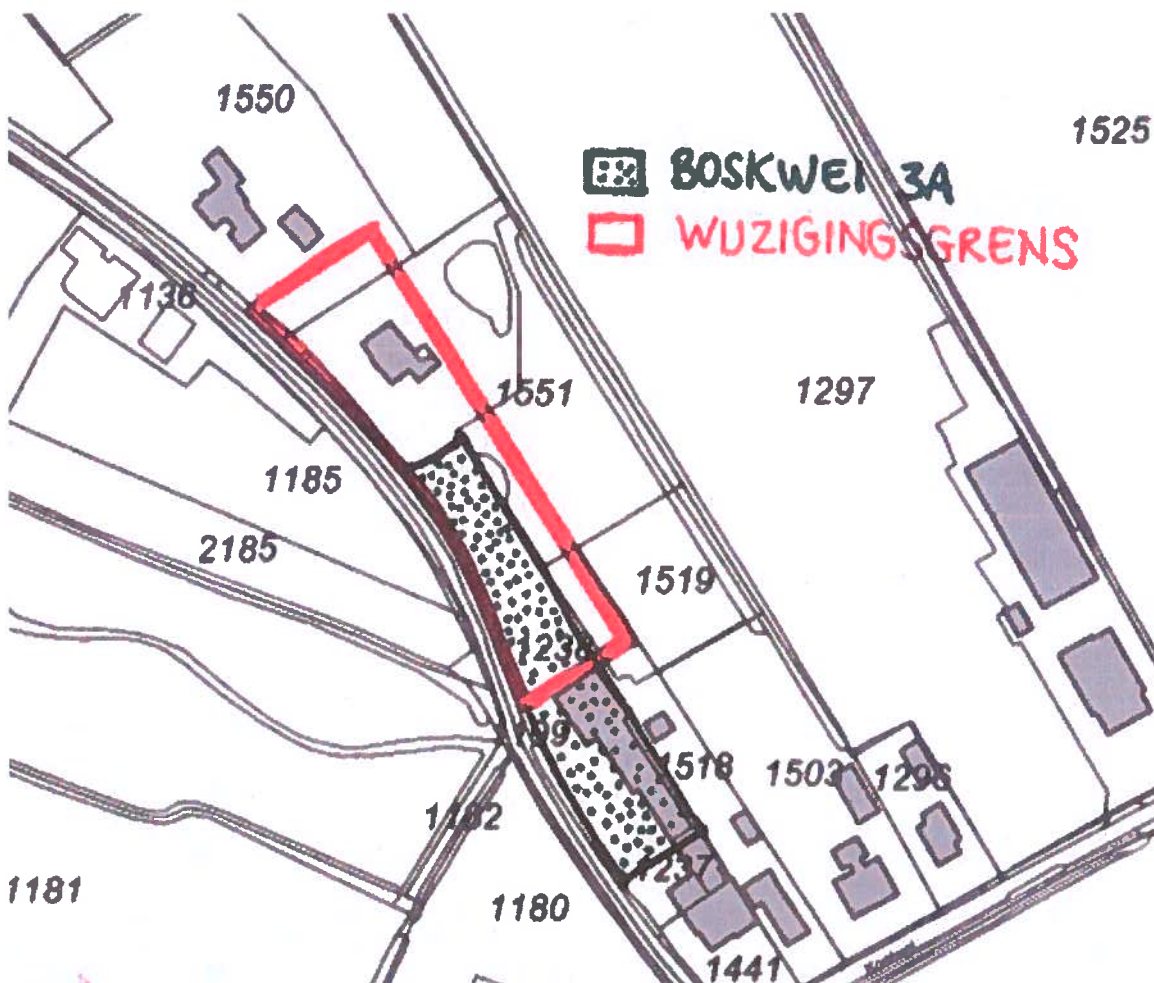
Indieners geven verder aan dat de percelen Boskwei 3 en Boskwei 3a niks met elkaar te maken hebben. Het perceel Boskwei 3a bevat de binnen de woonbestemming van Boskwei 3 opgenomen bedrijfsbebouwing en daarmee vormen beide percelen ruimtelijk en functioneel gezien een samenhang. Ook de inrichting van beide percelen en de gedeelde inrit en postbus laten zien dat er wel degelijk een samenhang is tussen de percelen. Indieners hebben niet gemotiveerd waarom er geen sprake is van een samenhang.

❖ **Het perceel is niet te smal voor woningbouw**

Indieners zijn het niet met het college eens dat de wijzigingsbevoegdheid alleen ziet op het noordelijke deel van het perceel Boskwei 3a te Readtsjerk. Volgens indieners ligt de wijzigingsgrens op het gehele perceel. Dit betekent volgens indieners ook dat de motivering van het college dat het perceel te smal zou zijn voor woningbouw ondeugdelijk is. Zelfs als wel sprake zou zijn van een smal perceel, dan heeft het college verzuimd te motiveren waarom er geen woningbouw zou kunnen plaatsvinden. Er is voldoende ruimte voor een woonunit, woning of tiny house.

Onze reactie

Op onderstaande kaart zijn aangegeven, de wijzigingsgrens en het perceel Boskwei 3a.



De wijzigingsgrens ligt dus daadwerkelijk alleen op het noordelijke deel van het perceel Boskwei 3a en deels op percelen nu behorende bij Boskwei 3b en Koaiwei 1.

Het nog te bebouwen gedeelte van de wijzigingsgrens kent de volgende afmetingen: lengte circa 30 meter en diepte circa 22 – 24 meter¹.

De kavelomvang van circa 700m² is vergelijkbaar met diverse kavels in de omgeving. Ook in den lande is dit een acceptabele maat voor de bouw van een vrijstaande woning. Dit betekent dat de kavel – in tegenstelling tot hetgeen wij eerder hebben aangegeven – in principe geschikt is voor woningbouw.

¹ De totale wijzigingsgrens zoals op bovenstaande afbeelding is weergegeven kent een lengte van 110 meter en een diepte van circa 22-24 meter. 50 meter van de wijzigingsgrens is bij besluit van 19 januari 2010 toegekend aan de woning van Boskwei 3b. Ten aanzien van de bedrijvigheid op het perceel Boskwei 3a dient een afstand aangehouden te worden van 30 meter. Resteert een lengte van 30 meter (110m – 50m – 30m = 30m).

Opgemerkt wordt wel dat het nog te bebouwen gedeelte van de wijzigingsgrens niet volledig is eigendom is van één eigenaar.

❖ **Onduidelijk is waarom de bestaande bedrijvigheid woningbouw in de weg staat**

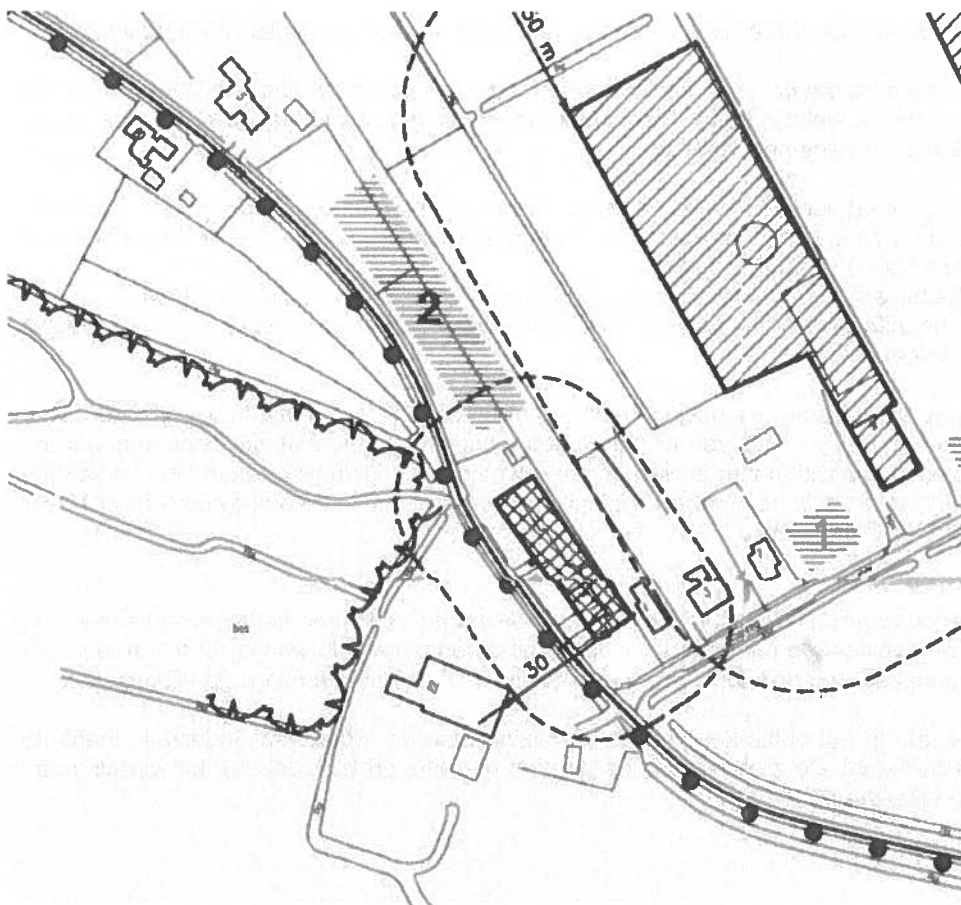
Het college heeft aangevoerd dat de bestaande bedrijvigheid op het zuidelijke deel van het perceel de woningbouw op het noordelijke deel belemmert omdat gezien de aard van de bedrijvigheid binnen een zone van 30 meter om de bedrijfsgebouwen geen woning zou mogen worden gebouwd. Het college heeft verzuimd te motiveren waar dat op wordt gebaseerd. Volgens appellanten is er geen sprake van bestaande bedrijvigheid, althans het college heeft verzuimd te motiveren op welke bedrijvigheid bedoeld wordt en waarom daarvoor een afstand van 30 meter vereist is. Er is namelijk geen bestaande bedrijvigheid aanwezig waarvoor een afstand van 30 meter vereist is. Er is enkel sprake van handelsactiviteit en opslag. Ook geldt de eis van 30 meter alleen voor het perceel Boskwei 3 en daar gaat het hier niet over.

Onze reactie

Milieubelastende bedrijvigheid in de directe omgeving van woningen (of nieuw te bouwen woningen), kan milieuhinder veroorzaken (geur, stof, geluid, gevaar e.d.). Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

Aan de Boskwei 3a zijn twee bedrijven gevestigd. Volgens de systematiek van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009), vallen de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven in milieucategorie 1 of 2 (opslaggebouwen, SBI code 52109). Voor dergelijke bedrijven geldt een wenselijke afstand tot woningen van 30 meter.

In artikel 4, negende lid onder 7 van het bestemmingsplan Roodkerk staat aangegeven dat deze afstand geldt voor het perceel Boskwei 3. De kaart 'belemmeringen voor woningbouw en mogelijke locaties woningbouw' behorende bij het bestemmingsplan Roodkerk geeft de milieucirkel duidelijk aan. Zie onderstaande uitsnede. Duidelijk zichtbaar is dat de afstand niet alleen geldt vanaf Boskwei 3. Het betreft een milieucirkel van 30 meter.



Wellicht is na de vaststelling van het bestemmingsplan Roodkerk, het huisnummer 3a toegevoegd. Dat hebben wij niet uit het archief kunnen halen. Deze (adres)wijzigingen kunnen plaatsvinden en staan los van het bestemmingsplan. Dit maakt echter niet dat de afstand nu niet (meer) van toepassing is.

Conclusie

De indieners van de zienswijzen hebben er terecht op gewezen dat er binnen het resterende deel van de wijzigingsgrens nog voldoende ruimte is voor bijvoorbeeld een woonunit, woning of tiny house. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt daarom tot wijziging van het bestemmingsplan Readtsjerk.

❖ De bestaande bedrijfsmogelijkheden moeten behouden blijven

De bestaande bedrijfsmogelijkheden zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijven' behorende bij het bestemmingsplan Roodkerk wenst de indiener te behouden. De lijst waar naar verwezen wordt in het nieuwe bestemmingsplan ('Lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis') ziet niet op alle categorieën bedrijven die nu wel zijn toegestaan. Verzocht wordt daarom de lijst 'Lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis' te vervangen door de lijst 'Staat van Bedrijven' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Roodkerk.

Op verzoek van de gemeente heeft de indiener aanvullend nog aangegeven dat het huidige gebruik van het perceel Boskwei 3a Readtsjerk bestaat uit tijdelijk en wisselende opslag van agrarische producten en werkmateriaal. Tevens kan er een wisselende voorraad diverse handels-, verhuur-, rijdend transportmateriaal en andere gebruiksartikelen aanwezig zijn.

Onze reactie

In het bestemmingsplan Readtsjerk wordt ten aanzien van de toegestane bedrijfsactiviteiten op het perceel Boskwei 3a verwezen naar de lijst 'Lijst toegestane beroepen en bedrijven aan huis' in bijlage 11 behorende bij het bestemmingsplan (artikel 10.1 onder a bestemmingsplan Readtsjerk). Omdat de bestaande bedrijvigheid op het perceel niet behoort tot de genoemde activiteiten in de lijst, heeft het perceel de aanduiding 'bedrijf' gekregen en hebben we aanvullend geregeld dat de bestaande bedrijvigheid op het perceel ook is toegestaan (artikel 10.1 onder e bestemmingsplan Readtsjerk).

Terecht wordt geconstateerd dat de 'Lijst toegestane beroepen en bedrijven aan huis' niet ziet op alle categorieën bedrijven die nu wel zijn toegestaan. Deze lijst vervangt ook niet de 'Staat van Bedrijven', maar is een aanvullende/verruimende regeling.

De verwijzing naar de 'Staat van Bedrijven', zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan Roodkerk ontbreekt echter op dit moment. Dit wordt hersteld. Thans is dit de lijst 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1 behorende bij het bestemmingsplan).

De lijst 'Staat van Bedrijven' is aan veranderingen onderhevig en is in de afgelopen 15 jaar gewijzigd in de lijst 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Bij een actualisatie van het bestemmingsplan wordt de nieuwe lijst gehanteerd. Zo ook in dit geval.

De mogelijkheden qua bedrijfsactiviteiten zijn uitgebreid, maar er zijn ook bepaalde bedrijfsactiviteiten niet meer opgenomen op de lijst. Mochten er activiteiten gewenst zijn die niet zijn opgenomen in de lijst, dan biedt het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid om bedrijfsactiviteiten die niet worden genoemd alsnog toe te staan mits deze milieu hygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving (artikel 10.6.1 onder c bestemmingsplan Readtsjerk).

Conclusie

De indieners van de zienswijzen hebben er terecht op gewezen dat er binnen het resterende deel van de wijzigingsgrens nog voldoende ruimte is voor bijvoorbeeld een woonunit, woning of tiny house. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt daarom tot wijziging van het bestemmingsplan Readtsjerk.

Ook is terecht gewezen op het ontbreken van de verwijzing naar de 'Staat van Bedrijven', thans de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt daarom tot wijziging van het bestemmingsplan Readtsjerk.

3. Voorgestelde wijzigingen bestemmingsplan Readtsjerk

3.1 Naar aanleiding van de zienswijzen

3.1.1 Toevoegen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van één woning

Voorgesteld wordt om naar aanleiding van de zienswijzen, de wijzigingsbevoegdheid alsnog (weer) op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Readtsjerk, maar dan voor één woning. De volgende overwegingen zijn daarbij van belang.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om te bepalen dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels het college van burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen (wijzigingsbevoegdheid).

De gemeenteraad moet reeds bij de beoordeling van het bestemmingsplan onderzoeken of, kort gezegd, behoefte bestaat aan de mogelijkheid tot wijziging van de bestemming zoals deze beoogd wordt mogelijk gemaakt te worden in de wijzigingsbevoegdheid.

Op basis van de ingediende zienswijzen kunnen wij constateren dat die behoefte aanwezig is.

Ook is het van belang dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan inhoudt dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt geacht. De gemeenteraad dient daarom bij de vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid te onderzoeken of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in beginsel mogelijk is.

Om dit te beoordelen hebben wij een ruimtelijke toets uitgevoerd aan de hand van de relevante omgevingsfactoren (o.a. archeologie, bodem, bedrijven en milieuzonering etc.).

Voor de volgende onderdelen verwachten wij geen problemen: archeologie, cultuurhistorie, wegverkeerslawaaï, externe veiligheid en leidingen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Readtsjerk.

Op de volgende omgevingsfactoren gaan we wat dieper in omdat we niet kunnen volstaan met enkel een verwijzing naar de toelichting van het bestemmingsplan Readtsjerk:

- Bodemkwaliteit: met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied.
Op een aantal locaties in Readtsjerk is bodemonderzoek uitgevoerd. Waaronder op het naastgelegen perceel, Boskwei 3b. In alle gevallen is geen noodzaak gebleken tot verder onderzoek of sanering. In het kader van een eventueel wijzigingsplan voor het perceel Boskwei 3a is nog wel bodemonderzoek noodzakelijk;
- Hinder van bedrijvigheid: zie in deze zienswijzennota de gemeentelijke reactie onder 'onduidelijk is waarom de bestaande bedrijvigheid woningbouw in de weg staat';
- Luchtkwaliteit: een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.
Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing;
- Waterbeheer: het is natuurlijk niet vooraf bekend hoeveel oppervlak er verhard zal gaan worden als er gebouwd gaat worden op het perceel Boskwei 3a. De inschatting is echter dat dit niet meer zal zijn dan 200m². Dit betekent dat er qua waterbeheer geen problemen zijn en er geen watercompensatie plaats hoeft te vinden;
- Ecologie: het perceel Boskwei 3a is momenteel in gebruik voor diverse activiteiten. De locatie is door de activiteiten die op het perceel plaatsvinden ongeschikt als groeiplaats voor bijzonder en beschermde plantensoorten en uit de effectenindicator soorten van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit blijkt dat er geen wettelijk beschermde soorten

worden verwacht. In het kader van een eventueel wijzigingsplan voor het perceel Boskwei 3a is nog wel ecologisch onderzoek noodzakelijk om dit te bevestigen;

- Volkshuisvesting: het volkshuisvestingsbeleid is in ontwikkeling. Op buitenstedelijke locaties wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van woningen. Onmogelijk is het echter niet. Hoe dit zich in de toekomst verder gaat ontwikkelen is onbekend. Daarom is het wél van belang om op dit onderdeel een (extra) voorwaarde op te nemen in de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

Gelet op de voorgaande overwegingen constateren wij dat er behoefte bestaat aan de mogelijkheid tot wijziging van de bestemming en dat het eventuele gebruik van de wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming wordt geacht met een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn om de wijzigingsbevoegdheid opnieuw op te nemen in het bestemmingsplan Readtsjerk.

De wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd aan artikel 10 en op de verbeelding wordt de wijzigingsgrens aangegeven.

De wijzigingsbevoegdheid komt als volgt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, binnen de op de verbeelding aangewezen "wetgevingzone – wijzigingsgebied" de bestemming wijzigen in de bestemmingen "Wonen" en "Tuin", met dien verstande dat:

- Ten hoogste één woning mag worden gerealiseerd indien en voor zover dit past binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan;
- Kan worden voldaan aan de bepalingen in de Wet geluidhinder;
- De wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast wanneer op grond van archeologisch onderzoek, ecologisch onderzoek en bodemonderzoek aangetoond wordt dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen onevenredige afbreuk doet aan eventueel aanwezige archeologische en ecologische waarden en dat de bodemgesteldheid van een zodanige kwaliteit is dat deze geschikt is voor woningbouw;
- Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - o Het straat en bebouwingsbeeld;
 - o De woonsituatie;
 - o De verkeersveiligheid;
 - o De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- De planregels van artikel 7 en 10 van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

3.1.2 Toevoegen verwijzing naar 'Staat van bedrijfsactiviteiten'

Tevens wordt voorgesteld om naar aanleiding van de zienswijze artikel 10.1 onder e als volgt te wijzigen: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', mede voor bedrijfsactiviteiten behorende tot de categorieën 1 en 2 als bedoeld in bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede de bestaande bedrijfsactiviteiten.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Gebleken is dat de verwijzingen in artikel 10.4.1 onder c niet correct zijn. Waar gesproken wordt over artikel 9 moet staan, artikel 10.