



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Broek-Noord 2017

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Broek-Noord 2017 is deze Nota zienswijzen opgesteld.

Het bestemmingsplan betreft een actualisatie en omvat de bebouwde kom (inclusief de schiphuizen) én de net buiten de kom gelegen (niet-agrarische) bebouwing die nog wel deel uitmaakt van dit dorp. De begrenzing van het plan is afgestemd op het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Noord. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat er in het bestemmingsplan geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Verder is als uitgangspunt gehanteerd dat de bestaande (planologische en/of vergunde) situatie wordt vastgelegd en dat waar mogelijk wordt aangesloten bij de geldende planologische regelingen. Het dorp is daarvoor geïnventariseerd, zodat de meest actuele situatie is betrokken bij het leggen van de meest passende bestemmingen. Ook is rekening gehouden met recent beleid en regelgeving.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de zienswijzen behandelen. Tenslotte zullen we in hoofdstuk 4 van deze nota enkele ambtshalve wijzigingen de revue laten passeren.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Broek-Noord 2017

Het ontwerpbestemmingsplan Broek-Noord 2017 met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 22 juni 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeentebled en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft terinzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was het plan in te zien via de website www.defryskemarren.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. We geven hieronder beknopt de zienswijzen weer en vervolgens ons standpunt daarover. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen verwijzen we naar de zienswijzen zelf. Deze zijn opgenomen in bijlage 1.

Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de raad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en wordt daarmee ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijv. BSN).

In deze nota wordt hieraan voldaan door van een indiener van een zienswijze (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de betreffende persoonsgegevens te vermelden. Aangezien de zienswijzen

ook als bijlage bij deze nota zijn gevoegd, zijn ook in de desbetreffende zienswijzen in voorkomende gevallen de persoonsgegevens geanonimiseerd.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

a. Zienswijze 1.

Dit betreft een mondelinge zienswijze die op 3 juli 2018 kenbaar is gemaakt. Van de zienswijze is een verslag gemaakt dat op 27 juli 2018 door indiener voor akkoord is ondertekend.

De zienswijze heeft betrekking op het perceel L575. Indiener is van mening dat de in het ontwerpbestemmingsplan aan dit perceel toegekende bestemming "Agrarisch Cultuurgrond" (AC) niet juist is. In het geldende bestemmingsplan was hier een bestemming "Tuin" aan toegekend waardoor hier beperkt mocht worden gebouwd zoals een erker en erfafscheidingen.

Gevraagd wordt het nieuwe bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bestemming AC wordt veranderd in een bestemming "Wonen" zonder een bouwvlak, en waarbij het perceel deel gaat uitmaken van het naastgelegen perceel van indiener. Hierdoor kunnen er op het perceel L575 bijbehorende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van het naastgelegen perceel.

Indiener beschikt over een brief van de Provincie van 1985, waarin deze laat weten dat er geen bezwaar bestaat tegen verdichting op dit perceel.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan Broek-Noord (vastgesteld op 27 juni 2007) heeft het perceel de bestemming "Tuin". Alvorens nader in te gaan op dit specifieke perceel, schetsen wij onderstaand de achtergronden van de bestemming Tuin.

In het bestemmingsplan Broek-Noord (2007) is er sprake van een bestemming Woondoeleinden (1, 2 en 3), bedoeld voor de bouw van de bebouwing (hoofdgebouw én "bijgebouwen", in de huidige systematiek van bestemmen vallende onder het begrip bijbehorende bouwwerken) ten behoeve van de functie wonen. Door de aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte, ontstaat er een rommelig en vol bebouwd straat- en bebouwingsbeeld.

Dit is voornamelijk een gevolg van de bouw van aan- en uitbouwen, "bijgebouwen" en overkappingen aan de zijde van een woning die als voorzijde wordt ervaren. Om dit te voorkomen is de bestemming "Tuin" in dat bestemmingsplan opgenomen. Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen en overkappingen niet toegestaan.

Door de wisselende oriëntatie van de bebouwing op zowel de weg als het water, is niet zonder meer één zijde van het bebouwingslint als "voorzijde" aangemerkt. Vanuit het uitgangspunt dat "bijgebouwen" alleen aan de "achterzijde" van de woning zijn toegestaan, is voor ieder perceel beoordeeld welk deel van het erf vrij moet blijven van "bijgebouwen" door middel van de bestemming "Tuin".

Uitgangspunt voor de percelen met een bestemming Tuin –waaronder het perceel van indiener, dat overigens naast het perceel ligt waarop zijn woning met bijbehorende bebouwing is gevestigd!- is in ieder geval geweest dat het vrij moest blijven van bebouwing ten behoeve van de woonfunctie, met uitzondering van andere bouwwerken (erfafscheiding bijvoorbeeld) en een erker .

Om te komen tot actuele regelgeving en ook eenduidigheid van regelgeving binnen de gemeente De Fryske Marren (iedere voormalige gemeente kende namelijk zijn eigen systematiek en inrichting van de bestemmingen) hebben wij een Handboek bestemmingsplannen opgesteld. De bestemmingsplannen zijn afgestemd op dit handboek.

Het Handboek kent geen bestemming Tuin meer.

Aan het bestemmingsplan dat nu voorligt, is een zorgvuldige inventarisatie van het plangebied vooraf gegaan. Op grond van deze inventarisatie waarbij het plangebied is bezocht, en met inachtneming van het gestelde in het handboek is vervolgens gekeken naar een passende bestemming.

(aangepaste tekst zienswijzennota n.a.v. discussie in raadsvergadering november 2018):

'Het betreffende perceel is geen (voor)tuin in de zin dat het ruimtelijk onderdeel uitmaakt van een erf (voor een op dat erf gelegen woning). Het is niet als zodanig ingericht en in gebruik en zo zou je het planologisch ook niet moeten regelen.

Het agrarische gebruik dat langs de volledige oostzijde van It Noord aanwezig is loopt hier ook aan de andere zijde van de weg door.

Het gebruik van het perceel is echter kleinschaliger en het feitelijke gebruik op zich past in het nieuwe plan bij de woonbestemming van ten behoeve van It Noord 115 met dien verstande dat hier geen verdere afbreuk moet worden gedaan aan de openheid van het perceel door mogelijke, al dan niet vergunningsvrije, bebouwing.

Naar aanleiding van de zienswijze en de discussie in de raadsvergadering van november 2018 hebben we ons nader beraden over de toe te kennen bestemming aan het perceel en hebben tevens gesprekken plaatsgehad met de indieners van de zienswijze.

Het perceel L 575 is in het ontwerpbestemmingsplan van de bestemming 'Agrarisch -Cultuurgrond' voorzien.

Op het perceel staan twee (clandestiene) bouwwerken: een eerste bouwwerk uit 1997 ten zuidoosten van de woning It Noord 115 en een tweede bouwwerk ten zuiden van het hiervoor genoemde bouwwerk uit 2017. Ten aanzien van het laatstgenoemde bouwwerk loopt een verzoek om handhaving.

Gelet op het vorenstaande stellen we ons het volgende voor:

- *De bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond' nabij It Noord 115 wordt veranderd in de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak voor een extra woning, en gaat in die zin deel uitmaken van het perceel It Noord 115 en wordt in verband hiermee op de verbeelding 'geel ingekleurd'. Hierbij worden geen mogelijkheden geboden voor de bouw van extra bouwwerken; op de verbeelding wordt hier de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding'- uitgesloten bebouwing' opgenomen en in de regels wordt toegevoegd dat daar geen bouwwerken mogen worden gebouwd;*
- *Op de verbeelding krijgt het eerste bouwwerk ten zuidoosten van de woning It Noord 115 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken' en kan daarmee planologisch worden gehandhaafd;*
- *Het voorgaande geldt niet voor het tweede clandestiene bouwwerk ten zuiden van het hiervoor genoemde bouwwerk; dat bouwwerk dient binnen vier weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te worden verwijderd.*

De indieners van de zienswijzen zijn hiermee akkoord; we verwijzen naar de bijgevoegde 'voor akkoord' getekende verklaring van 12 februari 2019 en de bijbehorende tekening.

In zoverre stellen we voor de zienswijze deels over te nemen en de voorgestelde aanpassingen te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. '

b. Zienswijze 2.

Indiener geeft aan dat hij bij terugkomst van zijn vakantie constateerde dat op het naastgelegen perceel met een agrarische bestemming activiteiten werden ontplooid voor de aanleg van een walbeschoeiing en het uitdiepen van een opvaart.

Het verbaast hem dat de eigenaar van dit perceel een aanzienlijke investering doet op een stuk grond met een agrarische bestemming, welke bestemming ook in het ontwerpbestemmingsplan is toegekend.

De eigenaar van de grond vertelde hem dat het niet zo'n vaart zal lopen met plannen voor dit perceel, maar dat hij de gronden niet heeft gekocht om er nooit iets mee te doen en dat een bestemmingsplan na verloop van tijd gemakkelijk kan worden gewijzigd.

Indiener is er niet helemaal gerust op en wil graag door de gemeente worden geïnformeerd. Aangezien hij de behandelend ambtenaar niet kon bereiken, heeft hij op advies van een medewerkster van de gemeente deze zienswijze ingediend.

Reactie gemeente

Indiener stelt dit weliswaar niet met zoveel woorden, maar uit hier in feite zijn zorg over mogelijke (voor hem ongewenste) ontwikkelingen die er op dit perceel zouden kunnen plaatshebben anders dan er onder de geldende bestemming zijn toegestaan. Zijn zorg is gebaseerd op het gegeven dat de eigenaar van het perceel waar recent een walbeschoeiing is aangebracht, uitlatingen heeft gedaan dat hij de betreffende gronden niet heeft gekocht om daar nooit iets op te ondernemen.

Bij de gemeente zijn echter geen plannen voor het betreffende perceel bekend, zodat wij geen uitspraken kunnen doen over de haalbaarheid daarvan.

Wel kunnen wij de veronderstelling van indiener bevestigen, dat het perceel waar het hier om gaat, zowel onder het huidige bestemmingsplan Broek-Noord (vastgesteld op 27 juni 2007) als in het voorliggende bestemmingsplan Broek-Noord 2017 alleen voor cultuurgrond ("agrarisch") mag worden gebruikt.

De bestemming Cultuurgrond (huidige plan) respectievelijk Agrarisch-Cultuurgrond (actualisatie van het huidige bestemmingsplan) is vooral gericht op de open plekken aan de randen van het plangebied. Deze zijn veelal in gebruik als weiland en zijn vaak van waarde vanwege de openheid ervan. Die openheid zorgt bijvoorbeeld voor een visuele relatie met het omliggende land. Het uitgangspunt in het huidige en nu voorliggende bestemmingsplan is om deze openheid te handhaven en de open plekken te behouden. Op grond van de bestemmingsregels mogen er op of in deze gronden dan ook geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Binnen het bestemmingsplan worden er geen mogelijkheden geboden om van de bestemming af te wijken en/of deze te wijzigen naar een andere bestemming.

Dat betekent dat voor de realisatie van eventuele plannen voor dit perceel altijd eerst nog een specifieke planologische procedure moet worden doorlopen. Bij een dergelijke procedure kan desgewenst een zienswijze worden ingediend en staat ook beroep open tegen het uiteindelijke besluit.

Wij benadrukken echter nogmaals dat er bij ons op dit moment geen plannen bekend zijn voor deze locatie.

Conclusie: *de ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

c. Zienswijze 3.

Indiener heeft op 19 december 2017 een zienswijze ingediend tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het College van B en w heeft daarop schriftelijk gereageerd, maar indiener kan zich niet volledig in die reactie vinden.

Eén van de punten waar hij opnieuw aandacht voor vraagt is dat de in het plan aangegeven grenzen en kadastrale grenzen van de bestemmingscategorie erf op zijn perceel niet op alle punten correct zijn en daarom aanpassing behoeven.

Het gaat daarbij om de grenzen tussen erf en water aan de vaartkant en om een grens langs zijn oprit.

De kadastrale grens van zijn erf aan de vaartkant loopt volgens hem slingerend en niet recht zoals in het bestemmingsplan het geval is. Verder is hij van mening dat deze gronden zijn eigendom zijn en niet –zoals

de gemeente beweert- van de gemeente. Hij zal zich laten inlichten door het Kadaster en hoopt deze informatie vóór de vaststelling van het bestemmingsplan met de raad te kunnen delen. Bij de oprit heeft hij op de plankaart een uiterst merkwaardige “kadastrale uitstulping” aangetroffen. Hij veronderstelt dat deze plotse uitstulping terug te voeren moet zijn op een fout bij het digitaliseren van de meetgegevens en voert redenen aan waarom dat zo is. Hij laat weten dat ook in deze situatie het Kadaster helderheid zal moeten geven.

Tenslotte laat hij weten dat hij bij zijn inspraakreactie heeft gevraagd om meer aandacht in het plan te schenken aan de cultuurhistorische waarden van Broek. Hij is ingenomen met de toelichting die door de gemeente op dit aspect is aangepast, maar acht enkele aanvullingen wenselijk en stelt een aantal tekstpassages voor die ook in de Toelichting bij paragraaf 4.3 zouden moeten worden opgenomen.

Reactie gemeente

Kadastrale grenzen:

In het kader van de inspraak en als zodanig opgenomen in de Reactienota Overleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Broek-Noord 2017 zijn wij uitgebreid ingegaan op de door indiener geschetste situatie(-s) ten aanzien van de ligging van kadastrale en bestemmingsgrenzen. Hetgeen hij thans in zijn zienswijze aanvoert, is een herhaling van wat er in zijn inspraakreactie is gesteld. Wij staan nog steeds op het standpunt, dat de gegevens omtrent de ligging van de kadastrale grenzen zoals die in ons geautomatiseerd dataprogramma (Key2Geo) staan, kloppen.

Wij zien in hetgeen indiener in zijn zienswijze aanvoert dan ook geen aanleiding om een ander standpunt in te nemen en verwijzen primair naar onze eerder gegeven reactie.

Voor de goede orde merken wij in algemene zin nog wel op, dat kadastrale perceelsgrenzen niet in het bestemmingsplan geregeld worden, niet in het kader van het bestemmingsplan kunnen worden aangepast, en bovendien op zich geen planologische betekenis hebben.

Wel is het in dit geval zo dat in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemmingsgrenzen gelijk zijn gehouden aan de kadastrale grenzen, maar dat naar aanleiding van enkele inspraakreacties de bestemmingsgrenzen voor wat betreft enkele strookjes grond die een gebruik als tuin toestonden (waaronder dat van indiener), weer zijn afgestemd op de grenzen uit het geldende bestemmingsplan (die ruimer waren dan in het voorontwerp!) en niet langer op de kadastrale grens. Daarmee kan het gebruik in beginsel worden voortgezet zoals dat het geval was, maar omdat de stroken volgens onze gegevens gemeentelijk eigendom blijken te zijn, zal men eerst wel de gronden in eigendom moeten verwerven. Die mogelijkheid is inmiddels aan indiener geboden.

Cultuurhistorie:

Met het voorstel van indiener om de Toelichting in paragraaf 4.3 “Archeologie en cultuurhistorie” op het onderdeel Cultuurhistorie aan te vullen met enkele teksten die hij aanvoert, kan worden ingestemd. De Toelichting zal conform zijn voorstel worden uitgebreid met enkele zinnen over cultuurhistorie met betrekking tot Broek.

Conclusie: de ingekomen zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Toelichting:

- Paragraaf 4.3 “Archeologie en cultuurhistorie” wordt aangevuld met de volgende tekst:
"De Broekstervaart kan worden beschouwd als de (historische) dorps-as, met als kenmerk dat aan de westzijde daarvan slechts spaarzaam bebouwing voorkomt. Bovendien is het groene en natuurlijke karakter van deze westzijde van de Broekstervaart heel typerend en beschermingswaardig in dit bestemmingsplan."
En: "Voor de structuur en het aanzien van het dorp dient te worden voorkomen dat de open ruimten tussen de bebouwing langs de vaart helemaal worden gevuld met bebouwing. Het bestemmingsplan is er op gericht de transparantie van het bebouwingslint te borgen".

4 Ambtshalve wijzigingen

Bijbehorende bouwwerken

In artikel 1 Begrippen van de Regels zijn de begrippen “aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk” en “vrijstaand/op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk” opgenomen en gedefinieerd, maar ontbreekt abusievelijk de opname en definitie van het (overkoepelende) begrip “bijbehorende bouwwerken”. Deze omissie wordt met de opname van onderstaande tekst in artikel 1 alsnog hersteld, waarbij de overige hier genoemde begrippen in voorkomend geval worden vernummerd.

1.17 bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd(e) gebouw of overkapping;

Plústerdyk 1

Binnen de woonbestemmingen in de gemeentelijke bestemmingsplannen wordt op grond van het handboek bestemmingsplannen een uniforme erfbebouwingsregeling gehanteerd. De toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken is daarbij standaard 70 m². Daar waar de bestaande oppervlakte deze afmeting overschrijdt, wordt dat met een aanduiding sba-gobb (“specifieke bouwaanduiding-grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken”) op de verbeelding aangebracht. Op het perceel aan de Plústerdyk 1 te Broek is meer dan 70m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig (en ook vergund), maar is abusievelijk geen zodanige aanduiding toegekend. Voorgesteld wordt alsnog een aanduiding sba-gobb voor het perceel Plústerdyk 1 op de verbeelding op te nemen.

=====

Bijlage 1: Zienswijzen (geanonimiseerd).