

GEMEENTERAAD

Datum raadsvergadering : 21 november 2017

Punt : 11

Onderwerp : **Vaststelling bestemmingsplan Berltsum-Wier**

Portefeuillehouder : L. Pen

Afdeling : Romte

Vragen bij : P. Lemstra

Voorstel

1. Reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk verklaren
2. De reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bertsom-Wier vaststellen
3. De zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Berltsum-Wier deels gegrond en deels ongegrond verklaren
4. Het bestemmingsplan Berltsum-Wier met identificatienummer NL.IMRO.1908.BPBerWier-0401 conform de uitgangspunten van de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Berltsum-Wier gewijzigd vast te stellen
5. Geen exploitatieplan vast te stellen
6. Geen MER procedure uit te voeren voor het bestemmingsplan

Inleiding

Nadat het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan ter inzage hebben gelegen is thans de (gewijzigde) vaststelling van het plan door de gemeenteraad aan de orde. Daarover gaat dit rapport.

Probleemstelling

De bestemmingsplannen Berltsum en Wier moeten worden geactualiseerd. Vanuit een praktische benadering is gekozen om voor beide dorpen één nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het bestemmingsplan heeft de bestendige route van voorontwerp bestemmingsplan en ontwerp bestemmingsplan doorlopen. Onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan is de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. In deze nota zijn de diverse ontvangen zienswijzen geduid en is een beantwoording geformuleerd. Op basis van de zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd. Korteheidshalve verwijzen wij u naar de bijgevoegde reactienota.

Argumenten

Het is wettelijk vastgelegd dat een bestemmingsplan binnen tien jaar opnieuw moet worden vastgesteld.

Kanttelingen

-

Aanpak/organisatie

Nadat uw raad heeft besloten om het bestemmingsplan vast te stellen zal het plan op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Iedereen kan digitaal of fysiek kennis nemen van het vastgestelde bestemmingsplan na publicatie op GVOP en in de Ynformaasje.

Financiën

N.v.t.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening

Gemeentewet

Communicatie

Zie onder het kopje aanpak/organisatie

Bijlagen

Bestemmingsplan Berltsum-Wier

Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Menaam, 21 november 2017

Burgemeester en wethouders van Menameradiel,
de secretaris, de burgemeester,



**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN EN AMBSTHALVE WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN BERLTSUM WIER**

Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Berltsum Wier

Code 20150256.1 / 20-11-17

GEMEENTE MENAMERADIEL 20150256.1 / 20-11-17
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN BERLTSUM WIER

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. ZIENSWIJZEN	2
2. 1. Provincie Fryslân	2
2. 2. Pieter Kingma en Henny van der Graag	4
2. 3. P. van der Meulen en R.E. van der Meulen-Tuinstra	6
2. 4. Aad Filemon en Jetske Smits-Filemon	11
3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	16
<u>Bijlage 1</u>	zienswijzen
<u>Bijlage 2</u>	bestemming “Waarde – Archeologie”
<u>Bijlage 3</u>	bijlage “Bedrijvenlijst”

1. INLEIDING

Tijdens de bestemmingsplanprocedure zijn meerdere momenten waarop instanties en burgers kunnen reageren op het plan. Dit toont mede de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aan.

Zienswijzen

Het is wettelijk verplicht gesteld dat het bestemmingsplan de algemene openbare voorbereidingsprocedure volgt die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bestemmingsplan heeft in dat kader vanaf 16 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen deze termijn zijn schriftelijk vier zienswijzen ingediend. Het gaat daarbij om:

1. Provincie Fryslân, postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden;
2. Pieter Kingma en Henny van der Graag, Ir. C.M. van der Slikkeleane 4, 9041 CH Berltsum;
3. P. van der Meulen en R.E. van der Meulen-Tuinstra, Hôfsleane 7, 9041 AK Berltsum;
4. Aad Filemon en Jetske Smits-Filemon, Hôfsleane 19, 9041 AK Berltsum.

De inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop worden in het volgende hoofdstuk behandeld. Of en hoe de inhoud van een zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan staat hierin ook opgenomen.

Tevens gaat deze nota in op een aantal ambtshalve wijzigingen die in het bestemmingsplan worden aangebracht.

2. ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (3.4 Awb) en heeft in dat kader 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Door 4 indieners is gebruikt gemaakt van deze mogelijkheid. De ingediende zienswijzen worden in dit hoofdstuk behandeld. De gevolgen voor het bestemmingsplan zijn per zienswijze beschreven.

2. 1. Provincie Fryslân

De provincie geeft aan op 17 november een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemming in te hebben gediend. Tegelijk lag het ontwerpbestemmingsplan ter visie, deze twee hebben elkaar dus doorkruist. Een deel van de vooroverlegreactie is daarom overgenomen in de zienswijze van de provincie.

Archeologie

In beide kernen van het plangebied staan locaties aangeduid met “streven naar behoud beschermd” en “streven naar behoud (archeologisch monument)”. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan passende “Waarde – Archeologie” (dubbel)bestemmingen opgenomen. De provincie constateert dat in deze bestemmingen alleen bouwregels zijn opgenomen. In relatie tot de FAMKE ziet de provincie graag regels toegevoegd voor een omgevingvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken, zijnde.

Reactie: Deze voorwaarden vanuit de FAMKE zijn per abuis niet overgenomen in het bestemmingsplan. De gewenste regeling wordt opgenomen in de archeologiebestemming van het vastgestelde bestemmingsplan. Daarnaast is gebleken dat het bestemmingsplan geen mogelijkheden bevat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m². Om deze reden is de bestemming “Waarde – Archeologie” niet nodig en wordt deze uit de bestemmingsplanregeling geschrapt.

Voor de archeologische monumenten is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologisch monument” opgenomen. Archeologische monumenten vallen onder de directe bescherming van de Monumentenwet. Voor ingrepen in een dergelijk gebied moet de minister om vergunning worden gevraagd. Een extra regeling in het bestemmingsplan is daarom niet nodig.

Reactie: Wij zijn ons ervan bewust dat de bescherming van dergelijke monumenten via de Monumentenwet gaat. Dit is ook in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Het is dan inderdaad zoals de provincie constateert niet nodig om in het bestemmingsplan een extra regeling op te nemen. Om deze reden wordt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologisch monument” uit de bestemmingsplanregeling geschrapt.

Bedrijven

Bedrijven met een milieucategorie 3.1 of hoger zijn volgens de Verordening Romte niet toegestaan bij overige kernen als Berltsum en Wier. Bestaande bedrijven met een dergelijke milieucategorie kunnen blijven bestaan en moeten specifiek geregeld worden. De provincie vraagt de afwijkingsbevoegdheid naar milieucategorie 3.1 in de bestemming "Bedrijf" te schrappen.

Reactie: In de bestemmingen "Bedrijf" en "Gemengd" zijn bedrijven uit de categorieën 1 en 2 overal bij recht toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.1 zijn in zijn algemeenheid toegestaan op de percelen Wiersterdyk 25 C en Bitgumerdyk 7 A. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie zullen de specifieke bedrijven voor zover aanwezig in een hogere categorie op deze percelen worden geregeld en zal de regeling worden aangepast zodat niet bedrijven uit milieucategorie 3.1 in zijn algemeenheid hier mogelijk zijn. In navolging tot deze aanpassing, worden de afwijkingsmogelijkheden in deze bestemmingen aangepast zodat hier geen koppeling meer wordt gemaakt met bedrijven uit milieucategorie 3.1.

Wonen

Voor het gebied De Polle is de realisatie van 188 woningen mogelijk gemaakt, binnen het met 'wijzigingsgebied 1' aangeduide gebied in de bestemming "Bedrijf". De provincie heeft – in het kader van regionale woningbouwafspraken - met ons nieuwe afspraken gemaakt dat binnenstedelijk vrij gebouwd kan worden. Desondanks denkt de provincie dat de woningbouw in Berltsum niet reëel is, in verband met de huidige demografische ontwikkelingen. De provincie verwacht vanaf 202 een negatieve woningbehoefte voor Menameradiel. Daarnaast is de ontwikkeling voor de woningbouw in De Polle slechts in beperkte mate opgenomen in ons woningbouwprogramma 2008 - 2016. De provincie vraagt een stedenbouwkundige heroriëntatie voor de ontwikkeling van De Polle.

Reactie: Over de herontwikkeling van het gebied De Polle bestaat nog concreet initiatief. Het is nog onduidelijk met wat voor functie het gebied wordt in gevuld. Indien hier duidelijkheid over komt, dan zal de herontwikkeling van het gebied met een aparte juridisch-planologische regeling worden uitgewerkt. Dit zou ook een andere functie kunnen zijn dan wonen alleen, waar de wijzigingsbevoegdheid op is gericht. Om deze reden worden de wijzigingsbevoegdheid geschrapt uit het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologisch monument" worden uit de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan geschrapt. De navolgende artikelen worden naar aanleiding van deze wijziging vernummerd;

- de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” wordt gewijzigd zoals in bijlage 2 is aangegeven;
- in de bestemming “Bedrijf” wordt artikel 5.1 lid a sublid 2 van de regels geschrapt en de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.1” van de verbeelding verwijderd.
- In de bestemming “Gemengd” wordt artikel 9.1 lid a sublid 4 van de regels geschrapt en de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.1” van de verbeelding verwijderd. De navolgende subleden worden hierop in beide artikelen vernummerd.
- Op het perceel Wiersterdyk 25 C wordt de aanduiding “specifiek vorm van bedrijf - lasbedrijf” aangebracht op de verbeelding en in artikel 5.1 lid a van de regels het volgende geregeld “een lasbedrijf, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf”;
- de specifieke gebruiksregel in artikel 5.5 lid a wordt aangepast naar: “het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan de bedrijven genoemd in, bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, en voor zover genoemd in lid 5.1;
- in de bestemming “Bedrijf” wordt de wijzigingsbevoegdheid ‘wetgeving-zone - wijzigingsgebied 1’ geschrapt uit de verbeelding en de regels.

2. 2. Pieter Kingma en Henny van der Graag

De indieners gaan in de zienswijze in op twee locaties, namelijk de locatie Ir C.M. van der Slikkeleane 2 en 4 en de locatie Ds. H. van Eyck van Heslingastrjitte 47.

Ir C.M. van der Slikkeleane 2 en 4

De panden Ir C.M. van der Slikkeleane 2 en 4 hebben de bestemming Gemengd, met een aanduiding voor maximaal 2 woningen. De indieners en eigenaars van nummer 4 willen het pand nummer 4 graag als kangoeroewoning kunnen herinrichten. Zij vragen dus het mogelijk maken van één extra woning voor het pand nummer 4.

Reactie: Voor deze ontwikkeling is inmiddels een omgevingsvergunning verleend. Deze wordt in het bestemmingsplan vertaald door op het perceel de bestemming “Gemengd” te wijzigen naar “Wonen – Gestapeld”.

Ds. H van Eyck van Heslingastrjitte 47

Het pand Ds. H. van Eyck van Heslingastrjitte 47 heeft niet de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, terwijl dit volgens indiener nodig is om een woning mogelijk te maken. Hiervoor is een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure gevolgd. De indiener zien graag dat de aanduiding voor maximaal 1 woning alsnog wordt opgenomen.

Reactie: Het klopt dat voor dit pand een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure is gevolgd. Het pand heeft in het ontwerpbestemmingsplan al de bestemming "Gemengd", die de gewenste functies mogelijk maakt. De gewenste woning is echter niet mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan, omdat hierin niet de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' 1 opgenomen is. In dit bestemmingsplan wordt deze aanduiding alsnog opgenomen.

Het bouwvlak It Heechhout is geprojecteerd tot op de perceelsgrens. De indiener ziet dit graag beperkt tot de huidige gebouwen. Uitbreiding van de gebouwen wordt namelijk niet verwacht. Bovendien is afgesproken dat tussen het door indiener aangekochte gymlokaal (Ds. H. van Eyck van Heslingastrjitte 47) en It Heechhout een ruimtelijke buffer komt.

Reactie: Voor het pand It Heechhout is de geldende regeling overgenomen. Deze kan niet zomaar worden beperkt. Wij handhaven de geldende regeling voor dit pand. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.

In de bouwregels is opgenomen dat de dakhelling niet minder mag bedragen dan 35 graden. Het pand Ds. H. van Eyck van Heslingastrjitte 47 heeft een plat dak en voldoet daarmee niet aan de regels. De indiener wil de regels graag aangepast hebben, zodat het wel voldoet.

Reactie: De indiener heeft gelijk in de constatering dat in de praktijk sprake is van een plat dak op het bedoelde pand. De betreffende regel wordt hierop aangepast.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- de bestemming "Gemengd" wordt op de percelen Ir C.M. van der Slikkeleane 2 en 4 gewijzigd naar de bestemming "Wonen – Gestapeld";
- op het perceel Ds. H. van Eyck van Heslingastrjitte 47 wordt in de bestemming wordt op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met een aangegeven aantal van 1 wooneenheid opgenomen;
- in de bestemming "Gemengd" wordt artikel 9.2.2 lid d aangevuld met de passage 'tenzij er in de bestaande situatie geen kap aanwezig is' en artikel 9.2.2 lid e met de passage 'tenzij de bestaande dakhelling lager is'.

2. 3. P. van der Meulen en R.E. van der Meulen-Tuinstra

Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan niet alleen conserverend van aard is. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de ruimtelijke besluiten die in de periode van het voorheen geldende bestemmingsplan en dit ontwerpbestemmingsplan zijn genomen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn actuele vraagstukken en ontwikkelingen in het plangebied verwerkt in het bestemmingsplan. De indiener geeft aan dat hij hiervoor de ruimtelijke onderbouwing, het onderzoek en de motivatie in het bestemmingsplan mist.

Reactie: Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Dit sluit ontwikkelingen niet uit. De ontwikkelingen die in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden zijn daar waar nodig vergund. Deze vergunningen zijn al dan niet vergezeld gegaan van een ruimtelijke onderbouwing in verband met procedure. Voor de vergunningen is een eigen procedure doorlopen, met daarbij de nodige perioden van inspraak, zienswijzen en/of bezwaar. Het is niet zinvol al deze vergunningen en daarbij horende ruimtelijke onderbouwingen opnieuw op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan Berltsum-Wier. De ontwikkelingen hebben inmiddels geleid tot een nieuwe bestaande (planologische) situatie. Deze bestaande (planologische) situatie is in het bestemmingsplan opgenomen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft om verschillende redenen een flexibel karakter gekregen. Dit leidt echter tot minder rechtszekerheid voor indiener en andere bewoners. Het plan borgt niet dat ongewenste veranderingen doorgevoerd kunnen worden. Indiener vraagt om dit alsnog op passende wijze te waarborgen.

Reactie: In het plangebied gaan wij uit van een te handhaven situatie. Daarbij geven wij voor iedere grondeigenaar, dus ook voor deze indiener, enigszins ruimere planologische mogelijkheden. De rechtszekerheid is daarmee voor iedere (grond)eigenaar/bewoner in het plangebied gelijk. Dus ook voor de indiener van deze zienswijze. Deze zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De woning van de indiener staat in het kenmerkende wisselende gevelbeeld van vóór 1950, met een verscheidenheid aan authentieke bouwvormen. De indiener constateert dat in het bestemmingsplan geen poging wordt gedaan om deze karakteristiek en authenticiteit vast te leggen. Alle woningen aan de straat van de indiener kunnen gelijk worden, wat niet wenselijk is. Dit geldt voor alle bestemmingen, waaronder "Wonen", "Bedrijf", "Detailhandel" of "Maatschappelijk". Dit uit zich bijvoorbeeld in de bouwregels van de bestemming "Wonen", waarin algemene regels gesteld worden voor de afstand van de woning tot de perceelsgrens. Ook de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voldoet in bestaande situaties niet (altijd) aan de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Reactie: Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande (planologische) situatie te voorzien van een actuele regeling. Voor de bouwregels van de verschillende bestemmingen is gekozen voor een zo uniform mogelijke regeling, waaraan het grootste deel van de bestaande situatie voldoet. Het exact vastleggen van de karakteristieken en authenticiteit levert een beperking op van de geldende planologische situatie. Een beperking die wij niet wenselijk achten. Wij verwachten bovendien dat de karakteristiek wel gehandhaafd blijft, zolang de bestaande bebouwing niet vervangen wordt.

In de voorbeelden die de indiener noemt is in de meeste gevallen een vergunning verleend of is sprake van een vergunningsvrije situatie. Die gevallen zijn dus rechtmatig. De regeling van het bestemmingsplan richt zich op nieuwe situaties, waarbij getoetst moet worden aan het bestemmingsplan.

Deze zienswijze geeft voor dit aspect geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener geeft aan dat bijlage 1 "Bedrijvenlijst" ontbreekt in het plan.

Reactie: Dit is een juiste constatering. De bijlage wordt toegevoegd bij de regels.

De percelen van de bestemming "Maatschappelijk" zijn niet meer gekoppeld aan de deze bedrijvenlijst. Indiener vreest dat hierdoor geen beperkingen meer opgelegd worden met betrekking tot de toegelaten afstanden tot woningen ter voorkoming van overlast. Indiener verzoekt de categorisering te koppelen aan de bestemmingen "Bedrijf" en "Maatschappelijk".

Reactie: De functionele mogelijkheden binnen de bestemming "Maatschappelijk" zijn beperkt in de bestemmingsomschrijving. Dit is een vertaling van de geldende regeling in een nieuwe actuele regeling. Een koppeling van de bestemming "Maatschappelijk" aan de bedrijvenlijst is niet nodig. Maatschappelijke functies zijn goed verenigbaar met de woonomgeving. In de meeste gevallen gaat het om functies met een milieucategorie 1 of 2. Voor de bedrijfsbestemming is aangegeven dat ook hier bij recht milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Wanneer in de bestaande situatie sprake is van een hogere categorie, dan is dit specifiek geregeld. Zo wordt de bestaande (milieu)situatie niet slechter.

Indiener constateert dat het bouwvlak van de Kruiskerk zonder onderzoek of onderbouwing is uitgebreid ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie. Indiener vraagt het bouwvlak terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie of anders de uitbreiding te verantwoorden.

Reactie: De uitbreiding van het bouwvlak was gebaseerd op wensen van werkgroep MFC Berltsum om binnen het genoemde bouwvlak een multifunctioneel centrum te realiseren. Verondersteld werd dat volledig draagvlak voor dit plan bestond. Daarvan is geen sprake. Daarnaast is de economische uitvoerbaarheid van het plan op dit moment niet gegarandeerd.
Het oorspronkelijke bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan wordt daarom teruggebracht in dit bestemmingsplan.

Indiener geeft aan dat sprake is van een karakteristieke woning aan de Hôfsleane 25. Deze woning is nu in gebruik als kosterswoning, maar het is niet zeker of dit zo blijft. Indiener vraagt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de juiste mogelijkheden worden gegeven voor het behoud van deze woning. De woning is geen bedrijfswoning meer, maar een reguliere woning. Het bestemmingsplan moet hierop aangepast worden, waarbij het pand een reguliere woonbestemming krijgt.

Reactie: Voor de aanpassing van deze woning naar een reguliere woning is geen concrete aanvraag geweest. Voor ons is daarom geen aanleiding de bestemming van het bedoelde perceel aan te passen naar "Wonen".

Per 29 november 2014 moeten gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening opnemen in (nieuwe) bestemmingsplannen en actualisaties. De indiener geeft aan dat hierbij ook de parkeerbepalingen horen. Indiener ervaart een tekort aan parkeerplaatsen in het gebied rond zijn pand, waaronder bij de Kruiskerk. De indiener wil dat het bestemmingsplan aangepast wordt, zodat iedere gebruiksfunctie kan voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Wanneer dit niet mogelijk is, moet de oplossing dusdanig zijn, dat omwonenden zo weinig mogelijk belast worden met de overlast.

Reactie: De constatering dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening overgenomen moeten worden in het bestemmingsplan klopt. Ook in dit bestemmingsplan worden de relevante regels, in dit geval voor parkeren, opgenomen.
Deze regels hebben echter geen directe doorwerking op de parkeerbehoefte bij bestaande functies. Deze functies zijn bij recht immers al mogelijk gemaakt en daarbij wordt uitgegaan van een stedenbouwkundige afweging, waarbij ook de parkeerbehoefte meegewogen is. Nieuwe ontwikkelingen worden uiteraard altijd getoetst aan deze regels.

De bestemming "Recreatie – Pension" van het 'Pension Welgelegen' is volgens indiener niet juist. Hier is al jaren zelfstandige woonruimte voor alleenstaande dak- en thuislozen aanwezig. Indiener wenst handhavend optreden van de gemeente, in plaats van een recreatieve bestemming.

Reactie: Uit nader onderzoek is gebleken dat de bestemming “Recreatie – Pension” inderdaad niet de juiste bestemming is voor het perceel. Om deze reden wordt de bestemming teruggebracht naar de bestemming “Wonen – Gestapeld”, die overeenkomt met de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan en worden de gebouwen en activiteiten die hierbij horen op de juiste manier geregeld. In deze bestemming bestaan mogelijkheden voor zorgvoorzieningen.

Bij het overgangsrecht voor gebruik leest de indiener dat de gemeente hiermee alle illegale gebruikssituaties wil legaliseren. Dit is wettelijk niet toegestaan, helemaal omdat deze situaties niet specifiek onderzocht, gemotiveerd en onderbouwd zijn. Indiener verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie: Het overgangsrecht van dit bestemmingsplan is beschreven zoals dit is vastgelegd in de landelijke wetgeving en standaarden, waaronder het Besluit ruimtelijke ordening en de Standaard voor Bestemmingsplannen 2012. Het gebruik hiervan is wettelijk voorgeschreven. Het overgangsrecht voldoet hiermee aan de wet. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Het pand van de voormalige kartbaan is weer als zodanig bestemd, terwijl het pand al gesloopt is en een ander type bebouwing gepland staat voor deze locatie. Het bestemmingsplan moet hierop worden aangepast.

Reactie: De indiener constateert juist dat de kartbaan niet meer aanwezig is. De gemeente oriënteert zich op de herontwikkeling van dit gebied en de gronden zijn in eigendom van de gemeente. Omdat het niet een reële optie is dat er zich opnieuw een kartbaan zal vestigen, wordt de aanduiding uit de bestemmingsplanregeling verwijderd.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- aan de regels wordt een bedrijvenlijst als bijlage 1 toegevoegd zoals in bijlage 3 bij deze reactienota is aangegeven;
- op het perceel Hofsleane 21-23 wordt het bouwvlak in de bestemming “Maatschappelijk” aangepast naar het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en hierna is aangegeven:



- na artikel 26 wordt een nieuw artikel als volgt in de regels opgenomen:

Artikel 27 Overige regels

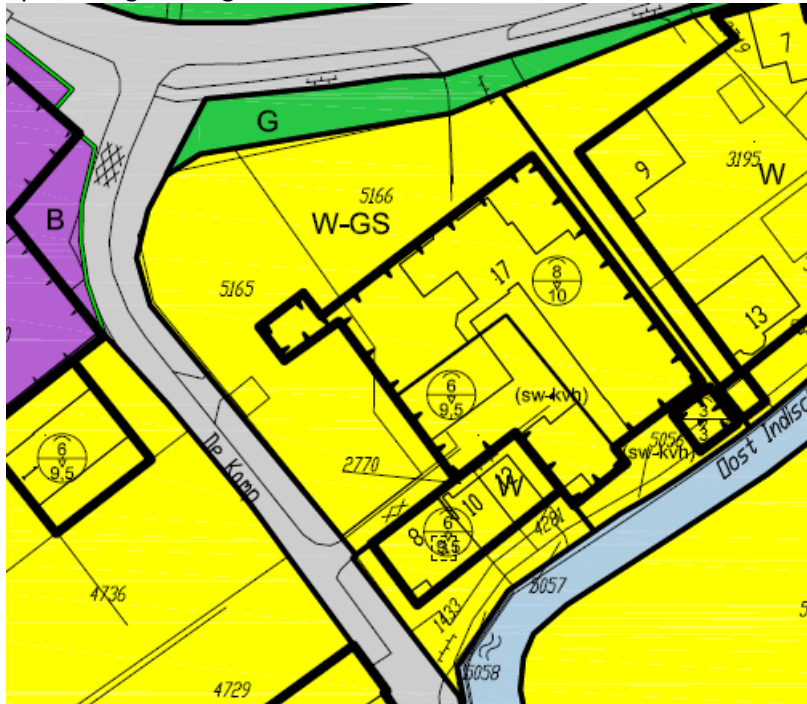
27.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.*
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de specifieke omstandigheden van de situatie, en op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.*
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.*

De andere navolgende artikelen worden hierop vernummerd.

- De bestemming "Recreatie – Pension" wordt op het perceel Wiersterdyk 17 van de verbeelding en de regels verwijderd en vervangen door de bestemming "Wonen – Gestapeld". De navolgende artikelen worden hierop vernummerd. Op het perceel wordt daarnaast op de verbeelding en in de regels van de bestemming de aanduiding "specifieke vorm van wonen – kamerverhuur" aangebracht, waarmee kamerverhuur ten behoeve van zorgvoorzieningen en een bedrijfswoning worden geregeld. Hiervoor wordt na artikel 19.1. lid a sublid 1 de volgende regel toegevoegd: "kamerverhuur met bijbehorende bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - kamerverhuur";

Ook wordt de ligging van het bouw- en bestemmingsvlak op het perceel in overeenstemming gebracht met de aanwezig situatie, zoals is aangegeven op het volgende figuur:



Een deel van de bestemming “Wonen” wordt hierbij omgezet naar de bestemming “Wonen – Gestapeld”;

- De aanduiding ‘kartbaan’ wordt uit de bestemming “Bedrijf” verwijderd voor zowel de verbeelding als de bepaling in artikel 5.1 lid a sublid 5 van de regels. Het navolgende sublid wordt hierop vernummerd;

2. 4. Aad Filemon en Jetske Smits-Filemon

Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan niet alleen conserverend van aard is. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de ruimtelijke besluiten die in de periode van het voorheen geldende bestemmingsplan en dit ontwerpbestemmingsplan zijn genomen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn actuele vraagstukken en ontwikkelingen in het plangebied verwerkt in het bestemmingsplan. De indiener geeft aan dat hij hiervoor de ruimtelijke onderbouwing, het onderzoek en de motivatie in het bestemmingsplan mist.

Reactie: Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Dit sluit ontwikkelingen niet uit. De ontwikkelingen die in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden zijn daar waar nodig vergund. Deze vergunningen zijn al dan niet vergezeld gegaan van een ruimtelijke onderbouwing in verband met procedure. Voor de vergunningen is een eigen procedure doorlopen, met daarbij de nodige perioden van inspraak, zienswijzen en/of bezwaar. Het is niet zinvol al deze vergunningen en daarbij horende ruimtelijke

onderbouwingen opnieuw op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan Berltsum-Wier. De ontwikkelingen hebben inmiddels geleid tot een nieuwe bestaande (planologische) situatie. Deze bestaande (planologische) situatie is in het bestemmingsplan opgenomen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft om verschillende redenen een flexibel karakter gekregen. Dit leidt echter tot minder rechtszekerheid voor indiener en andere bewoners. Het plan borgt niet dat ongewenste veranderingen doorgevoerd kunnen worden. Indiener vraagt om dit alsnog op passende wijze te waarborgen.

Reactie: In het plangebied gaan wij uit van een te handhaven situatie. Daarbij geven wij voor iedere grondeigenaar, dus ook voor deze indiener, enigszins ruimere planologische mogelijkheden. De rechtszekerheid is daarmee voor iedere (grond)eigenaar/bewoner in het plangebied gelijk. Dus ook voor de indiener van deze zienswijze. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener constateert dat het bouwvlak van de Kruiskerk zonder onderzoek of onderbouwing is uitgebreid ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie. Indiener vraagt het bouwvlak terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie of anders de uitbreiding te verantwoorden.

Reactie: De uitbreiding van het bouwvlak was gebaseerd op wensen van werkgroep MFC Berltsum om binnen het genoemde bouwvlak een multifunctioneel centrum te realiseren. Verondersteld werd dat volledig draagvlak voor dit plan bestond. Daarvan is geen sprake. Daarnaast is de economische uitvoerbaarheid van het plan op dit moment niet gegarandeerd. Het oorspronkelijke bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan wordt daarom teruggebracht in dit bestemmingsplan.

Indiener geeft aan dat sprake is van een karakteristieke woning aan de Hôfsleane 25. Deze woning is nu in gebruik als kosterswoning, maar het is niet zeker of dit zo blijft. Indiener vraagt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de juiste mogelijkheden worden gegeven voor het behoud van deze woning. De woning is geen bedrijfswoning meer, maar een reguliere woning. Het bestemmingsplan moet hierop aangepast worden, waarbij het pand een reguliere woonbestemming krijgt.

Reactie: Het pand is nu nog in gebruik als kosterswoning (bedrijfswoning bij de kerk). Voor de aanpassing van deze woning naar een reguliere woning is geen concrete aanvraag geweest. Voor ons is daarom geen aanleiding de bestemming van het bedoelde perceel aan te passen naar "Wonen".

De woning van de indiener heeft een zogenoemde ringkap. In het nieuwe bestemmingsplan wordt gesproken over een dakhelling van minimaal 35 graden. De dakhelling van de woning van de indiener heeft een lagere dakhelling en voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Reactie: De indiener heeft gelijk in de constatering dat in de praktijk sprake is van een lagere dakhelling op het bedoelde pand. De betreffende regel wordt aangevuld met 'tenzij de bestaande dakhelling lager is'.

Het bestemmingsplan beschrijft dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer dan 75 m² mogen bedragen. In de bestaande bouw bedraagt het aantal m² meer is dan de gestelde 75 m². De bouwhoogte van bijgebouwen is daarnaast met maximaal 5,50 meter vaak ook te beperkt.

Reactie: Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande (planologische) situatie te voorzien van een actuele regeling. Voor de bouwregels van de verschillende bestemmingen is gekozen voor een zo uniform mogelijke regeling, waaraan het grootste deel van de bestaande situatie voldoet. In de voorbeelden die de indiener noemt is in de meeste gevallen een vergunning verleend of is sprake van een vergunningsvrije situatie. Die gevallen zijn dus rechtmatig. De regeling van het bestemmingsplan richt zich op nieuwe situaties, waarbij getoetst moet worden aan het bestemmingsplan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener constateert dat met een overdreven bouwvlak een zodanige mogelijkheid gecreëerd wordt dat het pand van de indiener kan worden vervangen (opgeschrokt) door de genoemde abominabele bouwmassa.

Reactie: Wij gaan er vanuit dat de indiener met het bouwvlak doelt op de Kruiskerk. De uitbreiding van het bouwvlak was gebaseerd op wensen van werkgroep MFC Berltsum om binnen het genoemde bouwvlak een multifunctioneel centrum te realiseren. Verondersteld werd dat volledig draagvlak voor dit plan bestond. Daarvan is geen sprake. Daarnaast is de economische uitvoerbaarheid van het plan op dit moment niet gegarandeerd. Het oorspronkelijke bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan wordt daarom teruggebracht in dit bestemmingsplan.

Per 29 november 2014 moeten gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening opnemen in (nieuwe) bestemmingsplannen en actualisaties. De indiener geeft aan dat hierbij ook de parkeerbepalingen horen. Indiener ervaart een tekort aan parkeerplaatsen in het gebied rond zijn pand, waaronder bij

de Kruiskerk. De indiener wil dat het bestemmingsplan aangepast wordt, zodat iedere gebruiksfunctie kan voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Wanneer dit niet mogelijk is, moet de oplossing dusdanig zijn, dat omwonenden zo weinig mogelijk belast worden met de overlast.

Reactie: De constatering dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening overgenomen moeten worden in het bestemmingsplan klopt. Ook in dit bestemmingsplan worden de relevante regels, in dit geval voor parkeren, opgenomen. Deze regels hebben echter geen directe doorwerking op de parkeerbehoefte bij bestaande functies. Deze functies zijn bij recht immers al mogelijk gemaakt en daarbij wordt uitgegaan van een stedenbouwkundige afweging, waarbij ook de parkeerbehoefte meegewogen is. Nieuwe ontwikkelingen worden uiteraard altijd getoetst aan deze regels.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- op het perceel Hofsleane 21-23 wordt het bouwvlak in de bestemming “Maatschappelijk” aangepast naar het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en hierna is aangegeven:



- na artikel 26 wordt een nieuw artikel als volgt in de regels opgenomen:

Artikel 27 Overige regels

27.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwper-

ceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de specifieke omstandigheden van de situatie, en op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

De andere navolgende artikelen worden hierop vernummerd.

- in de bestemming “Wonen” wordt artikel 18.2.1 lid f aangevuld met de passage ‘tenzij de bestaande dakhelling lager is’.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In het bestemmingsplan worden de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

- op het meest zuidwestelijke bouwvlak aan de Snikke in Berltsum wordt het aantal 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd van 5 naar 6;
- ten behoeve van de flexibiliteit in het bestemmingsplan en de uniformiteit in de bestemmingsplannen van de gemeente wordt na artikel 26 een algemene afwijkmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een nieuw (bedrijfs)woning, die als volgt geformuleerd wordt:

Artikel 27 Algemene afwijkingsregel

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de in hoofdstuk 2 opgenomen bouwregels ten aanzien van de bepaalde (bedrijfs)woningaantallen, met dien verstande dat:

- a.voor bedrijfswoningen geldt dat niet meer dan één bedrijfswoning per bouwperceel is toegestaan;*
b.het aantal woningen past binnen een door Gedeputeerde Staten geacordeerd woonplan.

De navolgende artikelen worden hierop vernummerd.

- in de bestemming "Gemengd" wordt de wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' geschrapt uit de verbeelding en de regels aangezien de beoogde ontwikkeling op het perceel Bitgumerdyk 7A geen doorgang vinden. Daarnaast wordt de bestemming "Gemengd" voor dit perceel gewijzigd in de bestemming "Bedrijf" zodat deze in overeenstemming is met de regeling uit het geldende bestemmingsplan;
- aan de Hofsleane 67 te Berltsum wordt de bestemming "Maatschappelijk" gewijzigd naar de bestemming "Gemengd". Het pand is namelijk (na een openbare verkoopprocedure) recent door de gemeente verkocht. De nieuwe eigenaren gaan het gebouw gebruiken voor kantoorwerkzaamheden (dienstverlening) en op termijn aangevuld met een woonfunctie;
- op het bouwvlak aan de Terpeleane en de Lautawei 4 bestaat ten zuiden van de Lautawei 9C vanuit het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid voor realisatie van een extra woning. Om deze reden wordt aan dit bouwvlak in de bestemming "Wonen" de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd waarin in het bouwvlak 5 wooneenheden mogelijk worden gemaakt.

Voor zover nodig wordt de toelichting op de in deze nota genoemde wijzigingen aangepast. Verder wordt er nog een aantal (ondergeschikte) tekstuele correcties aangebracht in de toelichting.