

Wijzigingsbesluit

Nummer PV 20100055

Burgemeester en wethouders van de gemeente Skarsterlân;

gelet op de aanvraag van Bouma Bouwadvies d.d. 27 mei 2010 (en de daarop volgende aanvullingen), namens Drijfhout Vastgoed Holding B.V., voor het realiseren van drie woningen aan de Bramerstraat 48-54 te Idskenuizen, zijnde een verzoek om het bestemmingsplan ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen zodanig dat voor het perceel, kadastraal bekend gemeente LWRO2, sectie E, nummer 4397, 4064 en 2855, de bestemmingen "Woondoeleinden 1" en "Tuin" van toepassing worden;

overwegende,

- dat volgens het bestemmingsplan "Idskenuizen", vastgesteld door de raad d.d. 19 december 2007, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Fryslân d.d. 29 februari 2008 en onherroepelijk op 26 april 2008 het genoemde perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding "bouw- c.q. aannemersbedrijf toegestaan" en "bedrijfswoning toegestaan" heeft;
- dat gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de genoemde aanduidingen ingevolge artikel 10 van genoemd bestemmingsplan zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van een bouw- c.q. aannemersbedrijf indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouw- c.q. aannemersbedrijf toegestaan" en een bedrijfswoning indien de gronden op kaart zijn voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan";
- dat het realiseren van drie woningen in strijd is met de bestemming;
- dat op grond van de Algemene wijzigingsregels (A. lid 7, onder a) van het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen (Parapluplan ontheffingen)" het college overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" onder meer kan wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden 1" en "Tuin" en de aanduiding "bouw- c.q. aannemersbedrijf toegestaan" en "bedrijfswoning toegestaan" van de kaart wordt verwijderd mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en mits geen afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische en ecologische waarden en de waterhuishouding;
- dat een uitbreiding van het aantal woningen in overeenstemming is met een actueel Woonplan waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd;
- dat in het bij dit besluit behorende wijzigingsplan is gemotiveerd dat aan de wijzigingsvoorwaarden en de omgevingstoets wordt voldaan;
- dat bij toepassing van voornoemde wijzigingsbevoegdheid de voorschriften van de bestemming "Woondoeleinden 1" en "Tuin" zoals vastgesteld in het bestemmingsplan "Idskenuizen" van toepassing worden;
- dat de procedure als beschreven in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is toegepast;

- dat het voornemen tot wijziging met ingang van 25 november 2011 gedurende een termijn van zes weken ter inzage heeft gelegen waarbij de mogelijkheid voor belanghebbenden bestond om zienswijzen in te dienen en dat van die mogelijkheid wel gebruik is gemaakt;
- in het kader van de *Wet bescherming persoonsgegevens* worden de indieners van de zienswijze niet bij naam genoemd en zijn deze niet aan het wijzigingsbesluit en bijbehorend plan toegevoegd;
- bij mail d.d. 12 december 2011 is een reactie van Wetterskip Fryslân binnengekomen waarbij bekend is gemaakt dat er geen aanleiding bestaat tot het maken van opmerkingen, het wateradvies is opgenomen in het wijzigingsplan.

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.6 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

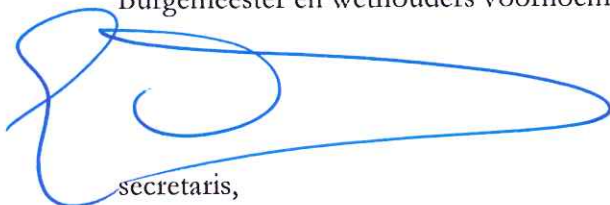
mede gelet op A. lid 8 algemene procedureregels van het van kracht zijnde bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen (Parapluplan ontheffingen)";

besluiten:

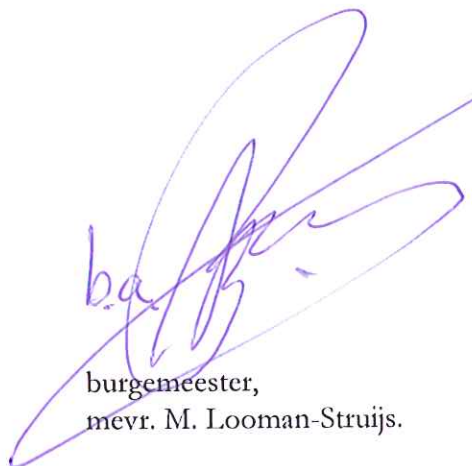
- 1 de zienswijze gericht tegen het wijzigingsplan "Idskenhuizen-Bramerstraat 48-54" ongegrond te verklaren overeenkomstig de bijlage behorende bij het besluit;
- 2 de wijziging voor de in de aanhef van dit besluit genoemde perceel volgens het bestemmingsplan "Idskenhuizen" opgenomen bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de bijbehorende aanduidingen in de bestemming "Woondoeleinden 1" en "Tuin" een en ander met inachtneming van de bij dit besluit behorende wijzigingsplan en tekening ongewijzigd vast te stellen;
- 3 te bepalen dat met toepassing van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van die wet.

Joure, 23 februari 2012.

Burgemeester en wethouders voornoemd,



secretaris,
mevr. E. Blaauw.



burgemeester,
mevr. M. Looman-Struijs.

Bijlage behorende bij het besluit van 23 februari 2012, kenmerk PV 20100055 en onderdeel uitmakend van dit besluit

Mondelinge zienswijze d.d. 15 december 2011

De zienswijze is gegroepeerd naar onderwerp.

Situering en volume woningen

De nieuw te bouwen woningen zijn te dicht naar/op de weg gesitueerd. De indieners van de zienswijze zien de woningen bij voorkeur meer naar achteren geroid, in de lijn van de bebouwing (ten oosten) van het plangebied. Door de situering wordt de lichttoetreding in en uitzicht vanuit de bestaande woningen sterk verminderd. Hetzelfde geldt voor de privacy. Nieuwe woningen worden ook altijd erg hoog hetgeen de vermindering aan lichttoetreding versterkt. De voormalige bedrijfsbebouwing lag meer naar achter op het perceel.

Reactie gemeente:

De afstand van de tegenoverliggende woningen tot de nieuwe woningen (bouwvlak) is op het smalste gedeelte ongeveer 12 meter. In de huidige situatie is het bouwvlak met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" 14 meter meer naar achteren gesitueerd ten opzichte van het nieuwe bouwvlak voor woningen, uitgezonderd het deel van het bouwvlak waar een bedrijfswoning is toegestaan. De bestaande bedrijfswoning (met de daarbij behorende bestemming en aanduiding) ligt dichterbij de tegenoverliggende woningen dan het bouwvlak zoals opgenomen in het wijzigingsplan. Het voormalige bedrijfsgebouw mocht een goothoogte hebben van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter (afgestemd op de destijds bestaande situatie).

Het wijzigingsplan geeft de mogelijkheid voor de bouw van 3 woningen, met een maximum van 2 aangebouwde hoofdgebouwen (woningen) waarbij tussenruimte met eventuele garages mogelijk is. De goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen, het betreft woningen met 1 laag en een kap net zoals de huidige woonbebouwing in de straat (kern).

Ten opzichte van de huidige situatie wordt een relatief klein bouwvlak toegevoegd dicht naar de weg. De huidige bedrijfswoning wordt gesloopt, waardoor meer openheid wordt gecreëerd op dit deel van het plangebied. Het nieuwe bouwvlak ligt meer centraal in het plangebied, met een kleine voortuin. Deze was geheel afwezig bij de bestaande bedrijfswoning. Dit betekent dat netto sprake is van het toevoegen van twee woningen in het bebouwingsbeeld waarbij een totaal van drie nieuwe woningen ontstaat met bijbehorend bouwvlak en voortuinen. Door het permanent verdwijnen van de bedrijfsfunctie en de bijbehorende bebouwing middels deze wijziging, verdwijnen permanent bedrijfsmatige activiteiten op de Bramerstraat 48-54 en aan de Bramerstraat in het geheel.

Hierdoor is geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy voor de woningen tegenover het plangebied. De lichttoetreding naar de tegenoverliggende woningen zal niet onevenredig worden aangetast tot niet worden aangetast door de projectie van het nieuwe bouwvlak met de bouw mogelijkheden voor maximaal drie woningen. De gevels van de nieuwe woningen worden juist verlicht door de zuidelijke zon.

Voor de woningen met bijbehorende bestemming en bouwvlak ten oosten en westen van het plangebied geldt dat het bouwvlak voor de nieuwe woningen in dezelfde lijn is gesitueerd als het bouwvlak op deze percelen. Het bouwvlak achter op het perceel Bramerstraat 48-54 met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" verdwijnt waardoor meer privacy ontstaat en wellicht een verbetering van de lichttoetreding voor deze woningen.

In het beleid voor Idskenhuisen zoals dit is vastgelegd in het bestemmingsplan "Idskenhuisen" is opgenomen dat het in enkele gevallen wenselijk is dat een afwijkende functie (bijvoorbeeld een zwaar bedrijf binnen een woongebied of een voorziening waar een afstandsnorm van 50 meter in plaats 30 meter voor geldt) op termijn wordt beëindigd. Het bestemmingsplan dwingt dit niet af, maar biedt wel de mogelijkheid om hier op in te springen. Door de betreffende functie te beëindigen of verwijderen, wordt de oorspronkelijke structuur (ruimtelijk of functioneel) weer hersteld.

De situering van de woningen in de lijn van de woning(en) ten oosten van het plangebied betreft geen voortzetting of afronding van het stedenbouwkundig patroon. De nieuwe woningen behoren bij de Bramerstraat en dienen als zodanig in dit beeld te worden voortgezet. De hoeksituatie op de hoek bij de Buorren en Bramerstraat betreft een unieke situatie en geen beeld dat in de Bramerstraat dient te worden voortgezet. De bebouwing sluit aan op de bebouwingsstructuur in de Bramerstraat. Deze is kleinschalig en staat dicht op de weg. De bebouwingswand aan de Bramerstraat is verdicht tot gesloten. Voortuinen ontbreken grotendeels. De nieuwbouw zal aansluiten op de historische rooilijn. Typerend in Idskenhuisen is de sterke samenhang van de bebouwing langs de gebogen belijning van de Bramerstraat. Het inbreidingsplan volgt deze gebogen belijning. Verder is het gevelbeeld in de Bramerstraat gevarieerd met een wisselende nokrichting.

Situering woningen en parkeren

De Bramerstraat heeft op dit moment reeds te maken met parkeeroverlast. Door de woningen te dicht op de weg te situeren wordt dit probleem alleen maar groter. Bij het voormalige bedrijf ervaarden ze geen parkeeroverlast omdat de werknemers op de toerit naar het dorps-huis parkeerden. Tevens zal door de situering van de woningen (met bijbehorende garages) en de geparkeerde auto's in de Bramerstraat een knelpunt ontstaan wanneer de auto's van het eigen erf af draaien. Dit kan nooit.

Reactie gemeente:

De parkeernormering is gebaseerd op de aanbeveling voor parkeercijfers van het CROW (ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Uitgaande van een matig stedelijke gemeente wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Op het eigen erf kan in ieder geval ruimte voor 1 parkeerplaats per woning zijn. Eventuele extra auto's van de bewoners en/of bezoekers kunnen parkeren in de openbare ruimte. Deze bezoekers kunnen ook op iets grotere afstand parkeren en deze plek zal opschuiven naar de mogelijkheid of er ruimte is dichterbij. De woningen zijn ten opzichte van de bestaande woningen in de omgeving iets naar achteren geplaatst. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor inparkeren en derhalve inrijden op een oprit. De richtlijnen binnen de bebouwde kom betreffen een (standaard)breedte van 3 m voor een in- en uitrit. Deze breedte kan hier zonder meer worden gehaald. De breedte van de weg is met 5 m voldoende om van het erf af te draaien, ook wanneer er auto's op de weg geparkeerd zijn (breedte van een auto inclusief spiegels is ongeveer 2,15 m). Er mag alleen geparkeerd worden aan 1 zijde van de Bramerstraat, betreffende de zuidzijde. Daarbij komt dat de breedte van de stoep op het smalste gedeelte grenzend van het plangebied 2 meter bedraagt.

Een aandachtspunt is de aanwezige lantaarnpaal. Deze kan, indien nodig, worden verplaatst naar een gunstiger punt ten opzichte van de te bouwen woningen en met name de in- en uitritten. De aanvrager zal de kosten die hiermee gepaard gaan moeten betalen. De verwachting is dat de lantaarnpaal niet verplaatst hoeft te worden.

Ter hoogte van het plangebied zijn tevens twee leilinden gesitueerd, hiermee moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden. Het uitgangspunt is dat deze bomen worden gehandhaafd. Tijdens de werkzaamheden dienen de bomen te worden beschermd. Indien de boom (of bomen) niet kan worden behouden, dan wordt deze door de gemeente verwijderd. De kosten voor het verwijderen en het opnieuw aanplanten van een boom, in de omgeving van de bestaande locatie, zal door de gemeente worden uitgevoerd en worden betaald door de aanvrager. Mocht deze boom helemaal niet kunnen worden gehandhaafd en terug worden geplant, dan moet de boom worden opgeruimd (met de daarvoor benodigde vergunningen). De kosten hiervan inclusief de waarde van de boom (bomen) dienen te worden betaald door de aanvrager. Het bedrag, zijnde de waarde van de boom, zal dan worden gestort in het bomenfonds en hiermee wordt het onderhoud van particuliere monumentale bomen gefinancierd.

Beeld straat

De groenbeleving gaat helemaal weg uit de straat. Door de woningen dusdanig dicht tegen de weg te situeren, versteend de Bramerstraat helemaal. Bij de aanwezigheid van het voormalige bedrijf werd dit afgeschermd door groen.

Reactie gemeente:

De voortuinen en de zijtuinen die ontstaat geven voldoende mogelijkheid voor een ingerichte groene tuin. De inrichting past binnen de sfeer van de historische kern en derhalve is er ook gekozen voor het beeld dat deze sfeer versterkt en derhalve een kleinere tuin (2 m), dan bijvoorbeeld in een uitbreidingsplan voor woningen. Het uitgangspunt is dat de bestaande leilinden ter hoogte van het plangebied worden gehandhaafd.

Met inachtneming van bovenstaande is de zienswijze op alle punten ongegrond.