

Agendapunt: 8
No. 86/11

Dokkum, 1 oktober 2011

ONDERWERP:

Vaststellen bestemmingsplan "Wierum-Pastorijstrjitte 9"

SAMENVATTING:

Er is een bouwaanvraag en een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend voor de verbouw van het voormalige schoolgebouw tot woonbestemming op het perceel Pastorijstrjitte 9 te Wierum. In het huidige bestemmingsplan Doarpen heeft dit perceel de bestemming: 'Bedrijf', met de aanduiding 'opslag'. Omdat deze nieuwe ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan "Doarpen" ligt voor u ter vaststelling het bestemmingsplan "Wierum- Pastorijstrjitte 9".

Aan de gemeenteraad,

INHOUDELIJKE TOELICHTING

(waaronder beoogde doelen en/of maatschappelijke effecten)

Het bestemmingsplan "Wierum- Pastorijstrjitte 9" maakt een woonbestemming mogelijk.

De bouwplannen

Er is vorig jaar een bouwaanvraag binnengekomen om de voormalige gereformeerde lagere school aan de Pastorijstrjitte 9 te verbouwen tot woonhuis. Tot op heden werd dit pand gebruikt als opslagfunctie voor het naastgelegen akkerbouwbedrijf op het adres Pastorijstrjitte 14 te Wierum.

Er is hier sprake van een karakteristiek pand. Bij herinvulling is het van belang dat de karakteristieken van het pand behouden blijven. Bij het toestaan van een woonfunctie is er sprake van een hoogwaardige invulling, die mits met inachtneming van de welstandseisen een opwaardering van het pand kan betekenen. Om verpaupering te voorkomen (het pand ziet er nogal rommelig en vervallen uit) is het belangrijk een goede herbestemming te vinden. Een woonfunctie is een goede herinvulling, waardoor bovendien de karakteristieken van het pand behouden kunnen worden.

De regels

Bij het opstellen van de regels voor de woonbestemming is uitgegaan van de systematiek zoals deze nu ook geldt voor woonbestemmingen in het bestemmingsplan Doarpen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het betreft hier een particulier initiatief, zonder noemenswaardige financiële consequenties voor de gemeente. Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin onder meer de vergoeding van planschade is geregeld. Door deze overeenkomst is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd, en vervalt de verplichting (ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) voor uw raad om een exploitatieplan vast te stellen.

RISICO'S

Het betreft hier een particulier initiatief, zonder noemenswaardige risico's voor de gemeente.

INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN BEROEP

Voorafgaand aan de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan "Wierum-Pastorijstrjitte 9" is het voorontwerpbestemmingsplan digitaal toegestuurd aan Provincie, Wetterskip, Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten en de VROM inspectie.

De VROM Inspectie, GS, de brandweer en het Wetterskip hebben gereageerd. De reacties hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is vervolgens in procedure gegaan en het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 juli 2011 tot 8 september 2011 ter inzage gelegen.

Zienswijze

Tijdens de periode van terinzagelegging is er 1 zienswijze ingediend. Een kopie van de zienswijze is toegezonden aan de aanvrager en zij zijn hiermee in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Zij hebben aangegeven graag een gesprek te willen voor verdere uitleg. Op 29 september 2011 heeft dit gesprek plaatsgevonden op het gemeentehuis en is het vervolg van de procedure verder uitgelegd.

In dit gesprek is ingegaan op genoemde punten in de zienswijze en de beoogde reactie (reactienota) van de gemeente daarop. De aanvragers hadden hier verder niets aan toe te voegen. Daarnaast is in het gesprek nog aangegeven dat in het kader van de bouwvergunning een akoestisch onderzoek nodig is. De aanvrager is hiermee akkoord gegaan en gaat hiervoor een bureau inschakelen.

Voor de inhoud van de zienswijze, alsmede voor de voorgestelde reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de bijgevoegde "reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Wierum- Pastorijstrjitte 9".

Verdere procedure

Wanneer uw gemeenteraad het bestemmingsplan "Wierum- Pastorijstrjitte 9" vaststelt moet dit besluit binnen twee weken na de vaststelling bekend worden gemaakt in de Staatscourant, de Nieuwe Dockumer Courant en langs elektronische weg (internet). Tevens moet het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg worden toegezonden aan gedeputeerde staten, het Wetterskip en de VROM Inspectie. Het vastgestelde bestemmingsplan moet in te zien zijn via het internet en op het gemeentehuis. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn (6 weken) afloopt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State of gedeputeerde staten een reactieve aanwijzing geeft (in dat geval zal het onderdeel waar de aanwijzing betrekking op heeft uitgesloten worden van het vaststellingsbesluit).

De raadscommissie is in een vroeg stadium betrokken bij het initiatief. De raadscommissie grondgebied heeft op 1 december 2010 een positief standpunt ingenomen en heeft ingestemd met het vervolg van de procedure.

Burgemeester en wethouders.

Raadscommissie Grondgebied.

Genoemde raadscommissie heeft dit voorstel besproken in de vergadering van 9 november 2011 en legt het voostel als "hamerstuk" ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor.

De griffier.

De raad van de gemeente Dongeradeel;

gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders van 11 oktober 2011,
no. 86/11;

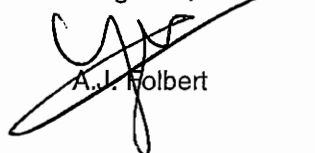
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- 1) In te stemmen met de reactie op de zienswijze overeenkomstig de bij dit voorstel behorende reactienota.
- 2) Het bestemmingsplan "Wierum- Pastorijsrijtje 9" ongewijzigd vast te stellen, zulks conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting.
- 3) Voorts het bestemmingsplan "Wierum- Pastorijsrijtje 9" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: **NL.IMRO.0058.BPDRP2011P2-VG01** met de bijbehorende bestanden vast te stellen.
- 4) Geen exploitatieplan voor het onder 2 en 3 genoemde vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Dongeradeel van 24 november 2011

De griffier,



A.J. Folbert

De voorzitter,



M.C.M. Waanders

Datum afkondiging:

Datum inwerkingtreding besluit:

Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Wierum- Pastorijstrjitte 9

Zienswijze (zie bijlage)

Datum:. 1 september 2011

Door:

dhr. M. Post
Mw. T. Post-Prins
Pastorijstrjitte 7
9141 VC Wierum

De zienswijze spitst zich toe op de volgende onderdelen:

1. 18 jaar geleden zou een gemeenteambtenaar hebben verzekerd dat er in het onderhavige bedrijfspand nimmer een woning zou worden gevestigd. Er wordt een beroep gedaan op vertrouwensbeginsel. En door de bestemmingswijziging wordt de privacy teniet gedaan. De grote ramen aan de tuinkant van het perceel Pastorijstrjitte 7 geven een gevoel van bekeken worden. Het aanbrengen van matglas zal daarin geen verandering brengen;
2. één aspect van ruimtelijke kwaliteit is de vitaliteit en leefbaarheid van dorpen. Er wordt verwezen naar huidige woningaanbod en de daarmee gepaard gaande leegstand en het algemene probleem van de gemeente van leegstand. Als de gemeente de omgevingsvergunning zou weigeren, dan zou het gezin een kleine vermindering van het aanbod c.q. leegstand kunnen bewerkstelligen;
3. De belangenafweging is onduidelijk. Er wordt verwezen naar één van de vereisten voor het wijzigen van de beoogde bestemming, zoals dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
4. vrees voor schade en hinder in de vorm van geluidshinder gelet op de bouwkundige constructie van de eigen woning en de voorgenomen woning.
5. door bestemmingswijziging zou er waardevermindering ontstaan van het perceel Pastorijstrjitte 7.

Reactie:

1. Een beroep op het vertrouwensbeginsel gaat hier niet op. Een ambtenaar is niet een beslissingsbevoegd persoon. De rechtspraak veronderstelt dat dit bij de burger bekend is. De betreffende ambtenaar handelde overigens ook niet binnen een daartoe strekkend mandaat. Een toezegging moet schriftelijk zijn gedaan door een bevoegd persoon. En ook in het laatste geval kunnen gewijzigde omstandigheden ertoe leiden dat een toezegging geen stand houdt.

De verwijzing naar de grote ramen aan de zijkant van het perceel zou verlies tot privacy tot gevolg hebben. Dit kunnen wij ons goed voorstellen. De grote ramen die in het pand worden aangebracht zijn echter, anders dan in de zienswijze staat vermeld, geen nieuwe ramen, maar bestaande raampartijen die worden hersteld en vernieuwd. Op grond van het burennrecht mogen er geen ramen binnen 2 meter op de erfgrans van de burens met direct zicht op erf van de burens, tenzij het raam vaststaand is en het raam ondoorzichtig is. Deze uitzondering is hier van toepassing. De ramen worden geblindeerd door matglas en daarmee is het raam ondoorzichtig.

Bovendien is er tussen de burens op het punt van de ramen een overeenkomst gesloten (zie bijlage).

Voordat de procedure is opgestart is van gemeentewege de voorwaarde gesteld aan de eigenaar van Pastorijstrjitte 9 om er onderling uit te komen met de burens op het punt van de

ramen op de erfgrans en dit in een overeenkomst vast te leggen. Hiertoe is de overeenkomst d.d. 8 september opgesteld, waarmee het vertrouwen is gewekt dat de burens er onderling in goed overleg waren uitgekomen.

2. Er wordt verwezen naar de krimpsituatie in de dorpen en dat het gezin beter een leegstaande woning in het dorp kan kopen, zodat er minder leegstand is. Het huidige pand aan de Pastorijstrjitte 9 staat nu ook leeg. Hierdoor ontstaat er verpaupering en verval. Op dit moment ziet het gebouw er niet goed onderhouden uit en op het erf ligt allerhande opslag. Het voorgaande gebruik als ‘bedrijfsbestemming met opslag’ geeft ook een laagwaardige uitstraling aan het pand, omdat de staat van het gebouw vaak minder belangrijk wordt geacht is bij bedrijvigheid met opslag. Bovendien is in dit verband de vraag niet relevant of de aanvragers een alternatief hebben. Het gemeentebestuur mag uiteraard niet in dergelijke particuliere afwegingen treden. De aanvraag betreft uitsluitend de Pastorijstrjitte 9. De gemeenteraad is gehouden om, met inachtneming van alle betrokken belangen en met toepassing van de voorgeschreven procedure, een op die aanvraag gebaseerd besluit te nemen.

3/4. Bij het wijzigen van de bestemming ‘bedrijf’ naar ‘wonen’ wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Het straat- en bebouwingsbeeld wordt verbeterd en het gebouw wordt in ere hersteld. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om belangrijke cultuurhistorische gebouwen en waarden in stand te houden en waar mogelijk verder te ontwikkelen. Er is hier sprake van een karakteristiek pand, een voormalig schoolgebouw. Bij herinvulling is het van belang dat de karakteristieken van het pand behouden blijven. Een woonfunctie is een hoogwaardige invulling, die met inachtneming van de welstandseisen een opwaardering van het pand tot stand brengt.

Om verpaupering te voorkomen (het pand en de grond eromheen ziet er nogal rommelig en vervallen uit) is het belangrijk een goede herbestemming te vinden. Een woonfunctie is een goede herinvulling, waardoor bovendien de karakteristieken van het pand behouden kunnen worden. De bestemmingswijziging heeft een positieve invloed op het straat- en bebouwingsbeeld. Door een woonbestemming en de hiermee gepaard gaande verbouwingen wordt de ruimtelijke kwaliteit en het straat- en bebouwingsbeeld verbeterd.

De cultuurhistorische kwaliteiten van het pand worden zelfs in ere hersteld omdat de overhedeur aan de straatkant van het pand wordt vervangen door ramen en daarmee wordt het oorspronkelijke beeld van het gebouw hersteld. De herkenbaarheid van de oorspronkelijke school komt hiermee weer tot zijn recht.

Voor wat betreft de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van het pand aan Pastorijstrjitte 7 het volgende. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van het pand aan Pastorijstrjitte 7. Het privacyargument is hierboven voldoende besproken. Een woning is een hoogwaardige invulling van het gebouw en een te verwachten bestemming in een omgeving met voornamelijk woningen. De Pastorijstrjitte ligt in het bestaande dorpsgebied, waar de woonfunctie overheersend is. De bedrijfsbestemming is oneigenlijk in dit deel van het dorp. Voor zover door de bewoners van Pastorijstrjitte 7 een nadeel zou worden ervaren als gevolg van de functiewijziging, dan dient dat in de betreffende omgeving te worden begrepen onder het normaal maatschappelijk risico. Door een woonbestemming is er eerder sprake van een verbetering van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de naastliggende woning dan een verslechtering. Een bedrijfsbestemming is een ‘zwaardere’ bestemming dan een woonbestemming, omdat dit hinder als geluid en vervoersbewegingen met zich meebrengt. Als de bestemming niet wordt

gewijzigd, dan is het te verwachten dat een ander bedrijf het pand gaat betrekken met alle hinder en verkeersbewegingen wat een bedrijf normaliter met zich meebrengt. Een woonfunctie wordt gezien als een geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidshinder. Een woonbestemming zal dan in principe ook geen hinder met zich meebrengen.

Bouwkundige constructie

De vrees voor ernstige schade en hinder kunnen wij niet delen. Een bouwvergunning wordt namelijk pas verleend als het plan voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Hierin staan de regels met betrekking tot constructieve veiligheid, brandveiligheid e.d. Daarnaast ligt er natuurlijk de verantwoordelijkheid van de aannemer voor de uitvoering. Voor wat betreft geluidshinder zal de aanvrager gevraagd worden een akoestisch rapport te overleggen waaruit moet blijken dat het plan voldoet aan de eisen voor verbouw zoals genoemd in het bouwbesluit voor wat betreft lucht- en contactgeluid. Tevens zal na gereedkomen van de werkzaamheden een geluidsmeting gedaan worden. Dit om te controleren of hier daadwerkelijk aan wordt voldaan.

5. Wat betreft het aspect waardevermindering kan, indien hiervan sprake is, een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend bij de gemeente. Voor indiening van een verzoek om planschadevergoeding geldt een drempelbedrag dat betaald moet worden voordat het verzoek in behandeling wordt genomen.

Conclusie

Gezien het hierboven vermelde adviseren wij het bestemmingsplan 'Wierum- Pastorijstrjitte 9' ongewijzigd vast te stellen.