

BIJLAGE 3

Raadsstukken vaststelling

AAN DE RAAD

Punt: 4a / Bouwen & Milieu

Agenda: 02-07-2009

Franeker, 16-06-2009

Onderwerp:

Bestemmingsplan Sexbierum / Pietersbierum.

Voorstel:

1. Instemmen met de reactie op de ontvangen zienswijzen: de zienswijze van de Provinsje Fryslân gegrond verklaren en van J. Jukema deels gegrond verklaren;
2. Het bestemmingsplan Sexbierum / Pietersbierum gewijzigd vaststellen;
3. in het kader van de herstructureringslocatie nabij de Van Haersoltestrijtte / Hottingabûr geen exploitatieplan op te stellen.

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een planologisch – juridische regeling voor de dorpen Sexbierum en Pietersbierum.

Het plangebied ligt ten noordwesten van de stad Franeker. Het bestemmingsplan omvat het bebouwde gebied van de twee kernen, met uitzondering van het glastuinbouwgebied in Sexbierum, ten zuiden van de Frentsjerterdyk. Hiervoor wordt, in samenhang met de verdere uitbreiding van het glastuinbouwcomplex, momenteel een apart bestemmingsplan opgesteld.

Het plan heeft hoofdzakelijk als doel om een adequate beheersregeling voor de daarin begrepen gronden te treffen en om daarnaast de nodige ruimte voor voorziene en gewenste ontwikkelingen te bewerkstelligen. Wel is een veranderende inrichting opgenomen voor het gebied Van Haersoltestrijtte / Hottingabur. Binnen het vigerende bestemmingsplan is hier al bebouwing toegestaan. Wonen Noordwest Friesland heeft plannen om hier nieuwbouw te plegen. De bestaande woningen zijn inmiddels gesloopt. Onderdeel van dit plan is een verkeerskundige doorsteek tussen de Van Haersoltestrijtte en de Hottingabur.

Het plan richt zich verder in hoofdzaak op het actualiseren van de bestemmingsregeling van bestaande functies en activiteiten. Dit betekent dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk een beheersfunctie heeft.

Verder wordt ook een aantal ontwikkelingen meegenomen, waarvan de meeste inmiddels met behulp van een vrijstellingsprocedure zijn gerealiseerd.

2. Meetbaar effect

Er is een vastgesteld bestemmingsplan.

3. Argumenten

Dit voorstel is gebaseerd op de volgende argumenten:

1.1 De zienswijzen van de Provinsje Fryslân en J. Jukema geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Sexbierum – Pietersbierum" heeft met ingang van 9 april 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid bestond voor een ieder om schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. W. van der Heide, Walburgastrjitte 33, 8855 CK Sexbierum;
2. J. Jukema – Teertstra, namens:

- de heer en mevrouw Teertstra, Hottingabûr 33, 8855 CP Sexbierum;
 - de heer en mevrouw Stellingwerf, Hottingabûr 35, 8855 CP Sexbierum.
3. Provinsje Fryslân;
4. Wonen Noordwest Friesland.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat genoemde appellanten in hun zienswijze ontvankelijk zijn.

In bijgevoegde reactienota is een samenvatting van de zienswijzen weergegeven met de gemeentelijke reactie hierop.

2.1 *De zienswijzen leiden deels tot wijziging van het plan*

De ingediende zienswijzen leiden tot de volgende wijzigingen:

- In de toelichting van het plan worden de conclusies uit het "verkennd bodemonderzoek ter plaatse van het terrein aan de Hottingabûr (ten zuiden van nr 36) te Sexbierum" toegevoegd;
- Op de verbeelding de bestemming 'Groen' toevoegen op dat deel van het perceel aan de Hottingabûr wat in het kader van de herstructurering niet wordt verkocht;
- Ter bescherming van archeologisch waardevolle gebieden dient een archeologisch rapport te worden overlegd. In de voorschriften het woord "kunnen" in dergelijke gevallen vervangen door "moeten".

3.1 *Er zijn afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en de gemeente over de kosten van de herstructurering.*

Het vaststellen van een exploitatieplan is hierdoor niet noodzakelijk.

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Aanpak/organisatie

Na vaststelling wordt het plan op grond van artikel 3.8 lid 6 Wro toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Fryslân en de Inspectie VROM. Deze partijen hebben de mogelijkheid om binnen 6 weken te reageren op de wijziging die is aangebracht in vergelijking met het ontwerp bestemmingsplan. Het gaat hierbij dus niet om goedkeuring van het bestemmingsplan.

Na de termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en geldt er nog een beroepstermijn van 6 weken.

6. Evaluatie/controle door de beslisser

N.v.t.

7. Communicatie

De openbare kennisgeving zal overeenkomstig de wettelijke bepalingen plaats vinden.

8. Financiën

N.v.t.

9. Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening

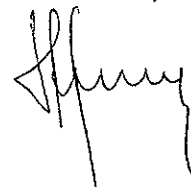
10. Bijlage

- Bestemmingsplan "Sexbierum / Pietersbierum";
- Zienswijzennota;
- Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van het terrein aan de Hottingabûr te Sexbierum.

Burgemeester en wethouders van Franekeradeel,

Burgemeester,

Secretaris,

Nr. 09.20062.

De raad van de gemeente Franekeradeel;

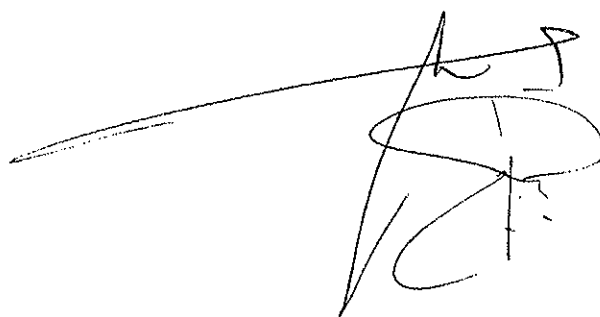
gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Franekeradeel van 16 juni 2009;

gelet op het bepaalde in de artikelen 10, 25 en 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

- I. In te stemmen met de reactie op de ontvangen zienswijzen en:
 - a. de zienswijze van de Provinsje Fryslân gegrond te verklaren - en -
 - b. de zienswijze van J. Jukema deels gegrond te verklaren;
- II. Het bestemmingsplan "Sexbierum / Pietersbierum" gewijzigd vast te stellen;
- III. in het kader van de herstructureringslocatie nabij de Van Haersoltestrjitte / Hottingabûr geen exploitatieplan op te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 2 juli 2009,



, voorzitter

, griffier

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Sexbierum-Pietersbierum"

Het ontwerpbestemmingsplan "Sexbierum – Pietersbierum" heeft met ingang van 9 april 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid bestond voor een ieder om schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. W. van der Heide, Walburgastrjitte 33, 8855 CK Sexbierum;
2. J. Jukema – Teertstra, namens:
 - de heer en mevrouw Teertstra, Hottingabûr 33, 8855 CP Sexbierum;
 - de heer en mevrouw Stellingwerf, Hottingabûr 35, 8855 CP Sexbierum.
3. Provinsje Fryslân;
4. Wonen Noordwest Friesland.

De zienswijzen worden hierna samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Ad 1 W. van der Heide

Appellant maakt bezwaar tegen de aangegeven voorgevelrooilijn van het perceel Walburgastrjitte 31 in Sexbierum. Al in de periode van de gemeente Barreedeel is op deze locatie een voorgevelrooilijn vastgesteld overeenkomstig de voorgevelrooilijn van het perceel van appellant, Walburgastrjitte 33. Bij brief van 26 mei 2009 heeft de eigenaar van Walburgastrjitte 31 verklaard geen bezwaar te hebben tegen een aangepaste voorgevelrooilijn. Het is altijd de intentie geweest om het betreffende gebied te saneren. Als de voorgevelrooilijn in het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd, zal het mogelijk zijn het bestaande huis te verbouwen of op dezelfde plek een nieuw huis te bouwen.

Appellant heeft destijds de bouwkaavel gekocht op de verwachting dat ook het naastliggend gebied nog gesaneerd zou worden. Handhaving van het bestaande pand op nummer 31 zal tot waardevermindering van het huis van appellant betekenen.

Reactie gemeente

De woning aan de Walburgastrjitte 31 in Sexbierum is dichterbij de weg gelegen dan de woning op nummer 33. Er zijn op korte termijn geen plannen om dit gebied te saneren, waardoor de bestaande woning op nummer 31 conform de bestaande situatie is inbestemd. Omdat er binnen de looptijd van dit bestemmingsplan geen plannen zijn om deze woning te verplaatsen hebben wij ook geen mogelijkheid om een aangepast bouwvlak op te nemen.

Ad 2 J. Jukema

Het voornaamste bezwaar tegen de nieuwbouwplannen aan de Van Haersoltestrjitte / Hottingabûr hebben betrekking op de afstand van de nieuwe woningen recht tegenover de woningen van de families Teertstra en Stellingwerf en de nieuw aan te leggen weg.

De reeds gesloopte woningen lagen op meer dan 50 meter van de woningen van appellanten. De nieuw te bouwen woningen komen op een afstand van nog geen 20 meter. Verder schuiven de nieuwe woningen ten opzichte van de woningen aan de Van Haersoltestrjitte 87 t/m 97 zo'n 10 meter op in zuidelijke richting. Of de bewoners hier behoefte aan hebben is niet bekend.

De woningen belemmeren in ernstige mate het uitzicht en betekenen een inbreuk op de privacy en woon- en leefgenot. Verder zal de waarde van de woningen dalen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het ook ongewenst dat nieuwe woningen zo dicht op de bestemming weg worden gebouwd. Een grotere tuin draagt bij aan een meer ruimtelijke, groene uitstraling. Ook zou er langs de weg een groenstrook aangelegd kunnen worden.

Het bestemmingsplan regelt niet hoeveel woningen per bouwvlak gebouwd mogen worden.

Appellanten vinden het jammer dat het speelveld moet verdwijnen. Een klein deel van dit veldje blijft in eigendom van de gemeente en wordt ook als zodanig gebruikt. Appellanten vragen om deze bestemming aan te passen in de bestemming 'Groen'.

De nieuwe weg zal overlast geven in de vorm van geluids- en lichtoverlast. De bestaande woningen en de te bouwen woningen zijn al goed bereikbaar. De gemeente geeft hierbij aan dat een doorgaande weg de leefbaarheid ten goede komt. Appellanten geven hierbij aan dat dit positief effect ook bereikt kan worden door een fiets- of voetpad aan te leggen.

Desnoods kan de weg enigszins worden verlegd om de nieuwe woningen te bereiken op de plek waar voorheen de woning aan de Van Haersoltestrjitte was gesitueerd.

Verder ontstaat er een gevaarlijke kruising van de nieuwe weg met de Hottingabûr. Ook is aannemelijk dat het een gevaarlijke sluiproute zal worden.

In andere situatie kiest de gemeente wel voor afsluiting van een weg.

In het plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt, terwijl wordt gedaan alsof er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er is geen goede informatie verstrekt aan de overlegpartners.

Geconcludeerd wordt dat geen archeologisch onderzoek nodig is. Een groot deel van het plangebied bestaat uit nooit eerder bebouwde groenvoorzieningen. Mogelijke verstoring van archeologische waarden is onvoldoende onderzocht. De Famke-kaart adviseert katerend onderzoek 1. Bij ingrepen groter dan 500 m² is onderzoek noodzakelijk.

Volgens de gemeente is bodemonderzoek verricht. Uit de overlegde gegevens blijkt echter niet dat de grond toepasbaar is voor woningbouw. Het bestemmingsplan is onzorgvuldig tot stand gekomen, omdat deze stukken niet ter inzage hebben gelegen en hierover niets in de toelichting staat.

Het plan maakt geeninzins inzichtelijk wat de investeringen zijn en of hiervoor budgetten zijn. Ook wordt niet voldaan aan de bepalingen van de Grondexploitatiewet.

Middels een binnenplanse ontheffing kan ontheffing worden verleend voor het gedeeltelijk toestaan van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Dit kan betekenen dat de woningen nog verder naar de woningen van appellanten kunnen opschuiven. Dit is ongewenst. Het bestemmingsplan kan op dit punt eenvoudig worden aangepast door een percentage te noemen en een voorgevelrooilijn op te nemen.

Reactie gemeente

Woningen

Het gebied waar Wonen Noordwest Friesland voornemens is bedoelde herstructurering uit te voeren is gelegen binnen de bestemmingsplannen "Sextierum / Pietersbierum" en "Sextierum – De Kampen 1995". Het gebied heeft hierin al de bestemming 'woondoeleinden'. Het gaat bij de herstructurering dan ook niet om een structurele wijziging van het bestemmingsplan. Het verschil met het vigerende bestemmingsplan is dat het nieuwe bestemmingsplan beter afgestemd wordt op de nieuw te bouwen woningen.

De beoogde twee-onder-één-kapwoning recht tegenover de woningen van de familie Teertstra en de familie Stellingwerf is gelegen op het huidige speelveldje. Bestemmingsplantechnisch heeft dit speelveldje al de bestemming 'woondoeleinden'. Oprichting van de woningen is dan ook al mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan is zelf de mogelijkheid om meer dan 2 woningen op bedoelde speelveldje te bouwen. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak zodanig beperkt dat er maximaal 2 woningen kunnen worden gebouwd.

Verder is een binnenplanse ontheffing opgenomen voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Appellanten geven aan dat hierdoor ook dichterbij de woningen van appellanten gebouwd kan worden. Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat woningen gebouwd moeten worden binnen het bouwvlak. Slechts onder meerdere (rand)voorwaarden heeft het college de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak.

Appellanten geven aan dat het uitzicht wordt beperkt en dat een inbreuk wordt gedaan op de privacy en het woongenot. Ook vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet gewenst de nieuwe woningen zo dicht op de weg te bouwen. Appellanten zien graag dat de woningen in noordelijke richting opschuiven. Gevolg van het opschuiven van de woningen in noordelijke richting is echter dat er een verdichting in het gebied ontstaat. De bestaande woningen aan de Van Haersoltestrjitte 87 t/m 97 krijgen in de huidige opzet iets ruimere tuinen. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk. Ook hebben enkele huurders aangegeven blij te zijn met iets ruimere tuinen. Verder worden de beoogde woningen verder van de weg gebouwd dan nu al mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan.

Wij zien dan ook geen reden om de woningen nog verder naar het noorden te schuiven.

Verder geven appellanten aan dat een groenstrook aangelegd kan worden langs de weg. Dit kan ook bestemmingsplantechnisch vastgelegd worden. De aanleg van een groenstrook is mogelijk binnen de huidige bestemming 'verkeer – verblijf'. In de huidige bestemmingsplan-systematiek van de gemeente Franekeradeel krijgt alleen structuurbepalend groen een dergelijke bestemming. Wij zien dan ook geen noodzaak om voor bedoelde groenstrook een aparte bestemming op te nemen.

Appellanten geven verder aan dat een deel van het speelveldje niet wordt verkocht en dat het huidige gebruik niet wordt gewijzigd. Appellanten vragen om dit perceel ook als zodanig te bestemmen. Aangezien het betreffende perceel niet wordt verkocht is het conform het bezwaar van appellanten wenselijk om het betreffende perceel de bestemming 'groen' te geven.

Doortrekken weg

Appellanten vrezen geluids- en lichtoverlast van de nieuw aan te leggen weg. Voor een goede leefbaarheid kan ook een fiets- of voetpad aangelegd worden. De gemeente heeft de wens om ter hoogte van de herstructurering de Van Haersoltestrjitte te verbinden met de Hottingabûr. Dit voor een betere bereikbaarheid van de woningen en om de leefbaarheid in dit gebied te vergroten. Door middel van het doortrekken van de weg voorkom je namelijk een doodlopende straat. Dit kan ook, zoals appellanten aangeven, bereikt worden met een fiets- of voetpad, maar gezien de bereikbaarheid van de nieuwe woningen is het toch wenselijk een weg aan te leggen.

Naar verwachting zal deze weg een beperkte lichthinder veroorzaken. De in- en uitrit van deze weg is namelijk niet gelegen in het verlengde van de woningen van appellanten. Wij zien dan ook geen aanleiding de weg te verleggen.

De weg dient verder zo geconstrueerd te worden dat er geen gevaarlijke kruising ontstaat met de Hottingabûr. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Wij zien verder geen reden waarom deze weg als sluiproute wordt gebruikt.

Naar onze mening zal de leefbaarheid van dit deel van het gebied verbeteren met het doortrekken van de weg. Dat in andere situaties wel is gekozen voor afsluiting doet in dit geval niet ter zake.

Onderzoeken

In het kader van de herstructurering heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Conclusie van dit onderzoek is dat de bodem geschikt is voor woningbouw. Voor de duidelijkheid worden de resultaten van dit onderzoek toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Appellanten geven aan dat mogelijke verstoring van archeologische waarden onvoldoende is onderzocht. Een deel van het plangebied bestaat namelijk uit een nooit eerder bebouwde groenvoorziening. Bij ingrepen groter dan 500 m² is onderzoek noodzakelijk. Op de bedoelde groenstrook is een bouwvlak gelegen van ongeveer 144 m² groot, waar maximaal 2 woningen (twee-onder-1-kap woning) gebouwd kan worden. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt na ontheffing ook maximaal 144 m². Deze oppervlakten blijven onder de 500 m².

Aanvullend archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Overig

Tussen de gemeente Franekeradeel en Wonen Noordwest Friesland zijn afspraken gemaakt omtrent de kosten. Er wordt voldaan aan de bepalingen van de grondexploitatiewet.

Appellanten geven aan dat de woningen het uitzicht belemmeren en een inbreuk betekenen op de privacy en het woon- en leefgenot. Mochten appellanten hier financiële hinder van ondervinden dat bestaat de mogelijkheid een verzoek tegemoetkoming planschade in te dienen.

Ad 3 Provinsje Fryslân

De juridische constructie ter bescherming van het archeologisch waardevolle gebied garandeert niet dan aan iedere bouwvergunning voor bebouwing groter dan 50 m² de voorwaarde van het overleggen van een archeologisch rapport zal worden gekoppeld. In de bijzondere regel wordt namelijk aangegeven dat burgemeester en wethouders kunnen verlangen, dat er een rapport wordt overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgelegd. De provinsje Fryslân is van mening dat bij een oppervlakte groter dan 50 m² een dergelijk rapport niet *kan*, maar *moet* worden overlegd, zodat de bescherming van archeologische waarden wordt gewaarborgd.

Reactie gemeente

Conform de zienswijze van de Provinsje Fryslân wordt voor de bescherming van het archeologisch waardevol gebied voor een archeologisch rapport het woord *kan*, vervangen door *moet*.

Ad 4 Wonen Noordwest Friesland

Aan de Hottingabûr en de Van Haersoltestrijtte is een woonbestemming toegekend. De bouwblokken komen niet overeen met de bouwplannen van Wonen Noordwest Friesland. Verzocht wordt de bouwvlakken te verruimen zodat een te ontwikkelen bouwplan binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan ontwikkeld kan worden.

Reactie gemeente

De bouwvlakken zijn afgestemd op de beoogde bouwplannen van Wonen Noordwest Friesland. Wij zien dan ook geen aanleiding de bouwvlakken verder te verruimen.