

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Zwagerbosch

ontwerpbestemmingsplan

Het 'ontwerpbestemmingsplan Zwagerbosch' heeft met ingang van donderdag 5 november 2015 gedurende zes weken voor een ieder op de afdeling VROM van het gemeentehuis te Kollum ter inzage gelegen ten behoeve van de zienswijzen. Het plan was eveneens digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website; www.kollumerland.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

zienswijze

Er is een zienswijze ingediend door mevrouw H.K. Rurenga te Marsum. De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van het perceel aan de Bremwei te Zwagerbosch (kadastraal bekend gemeente Westergeest, sectie F, nr 6794). Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Tuin'. De eigenaresse verzoekt om dit perceel een woonbestemming toe te kennen, zodanig dat een nieuwe woning gerealiseerd kan worden.

Eerste weerlegging:

Eenzelfde verzoek is ingediend tijdens de inspraakperiode. Het college heeft deze weerlegd om de volgende redenen.

- Vastleggen huidig gebruik

Het betreffende perceel heeft in het nu geldende bestemmingsplan de bestemming 'woongebied'. Gezien de situering en de omvang van de aanduiding 'te bebouwen erven' is dit perceel als één gezien met de woning Boskwei 45. Uit de eigendomssituatie blijkt dat dit een apart perceel is.

- Notitie invullocaties

In 2002 is de 'notitie invullocaties' opgesteld, waarbij voor de gehele gemeente aangegeven is waar het stedenbouwkundig verantwoord is een woning toe te voegen op een vrij perceel. Dit is beleid is nog steeds van toepassing en wordt voor dergelijke verzoeken als basisdocument gebruikt. Onderhavig perceel is daarin niet opgenomen.

- Vormgeving perceel

Het perceel heeft een oppervlakte van 580m², en zou dus in principe groot genoeg zijn voor een woonperceel. Echter de diepte van het perceel vanaf de weg is niet groot. De overige woonbebouwing staat in verhouding wat naar achteren gesitueerd. De nieuwe woning zou, als deze in dezelfde lijn wordt geplaatst, achter op het perceel worden gesitueerd. Bij een afwijking van deze bebouwingsgrens, waarbij de woning dichterbij de weg wordt geplaatst zou van grote invloed zijn op de ruimtelijke beleving van de straat.

- dorpsbeeld

Bovendien kenmerkt het dorp zich door verschillende open plekken tussen de normale woonbebouwing. Deze ruimtelijke kwaliteit moet worden behouden, en niet teniet worden gedaan door het invullen van al deze open locaties.

- Bestaande mogelijkheden

In de eerder genoemde notitie zijn een aantal plekken aangewezen waar woningbouw mogelijk zou moeten zijn. In het bestemmingsplan zijn daarnaast nog een aantal percelen waar bij recht een woning is toegestaan. Tot op heden zijn hiervoor nog geen plannen bekend. De noodzaak voor het toevoegen van een nieuwe woningbouwmogelijkheid ontbreekt derhalve.

Ruimtelijke onderbouwing van de zienswijze

Bij de zienswijze is desgevraagd een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de opbouw van het dorp en hoe het betreffende perceel hier deel van uit maakt. Het perceel is gelegen aan een korte dwarsstraat van de twee langgerekte hoofdwegen. Hiervan zijn er drie in het dorp, welke aan weerszijden zijn bebouwd met woningen. Een extra woning op de gevraagde locatie zou dit beeld versterken. Invulling zou op twee manieren kunnen. Eén waarbij de voorgevel van de nieuwe woning gelijk wordt getrokken met de gevel van de vrijstaande woning aan de Boskwei. Eén waarbij de verspringing in de twee bestaande twee onder één kappers wordt doorgezet bij deze nieuwe woning.

Vervolgens wordt gesteld dat de kavel ingevuld kan worden met een vrijstaande woning of met een twee onder één kap.

Overweging

De overwegingen zoals hiervoor genoemd gelden nog steeds. Door de invulling met een woning verdwijnt een groen perceel uit het dorp. Het is een ondiep perceel. Invulling is alleen mogelijk met een relatief kleine woning, met een zeer ondiepe achtertuin. Is dat wel wenselijk in een dorp zoals Zwagerbosch, en in een dergelijke kleine straat als de Bremwei. De uitstraling van de Bremwei zal ook significant wijzigen, door de invulling met een woning, zo dicht op de straat. Daarnaast geldt dat er in het dorp bouwmogelijkheden zijn, maar dat er tot nu toe geen vraag is naar vrije kavels. Een negatief antwoord op het verzoek is allerzins redelijk, gezien deze argumenten.

Aan de andere kant laat de ruimtelijke onderbouwing zien, dat er wel mogelijkheden zijn. De stedenbouwkundige bebouwingsstructuur wordt met de invulling versterkt. Zeker als de bestaande verspringing in rooilijn doorgezet wordt. Hierbij moet wel aangegeven worden dat de onderbouwing alleen maar tot strekking heeft, de mogelijkheden te laten zien. De negatieve consequenties worden buiten beschouwing gelaten.

Medewerking betekent dat er afgeweken wordt van het geldende beleid, zoals verwoord in de notitie invullocaties. Dit is beleid, welke in 2002 is vastgesteld, en derhalve enigszins gedateerd. Intussen is het woonbeleid, ook provinciaal gezien, op punten gewijzigd. Het bouwen van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied gaat niet ten koste van het woningbouwcontingent. Er kan dus plafondloos gebouwd worden binnen de dorpskernen. Inbreiding gaat ook boven uitbreiding. Uitbreiding is pas toegestaan als inbreiding is uitgesloten.

De betreffende locatie voldoet grotendeels aan de criteria zoals genoemd in de notitie invullocaties. Het perceel ligt binnen de 30 km-zone, er is geen sprake van een waardevol doorzicht, er zijn geen waterstructuren of groenelementen aanwezig, invulling staat de verdere ontwikkeling van het dorp niet in de weg, in de omgeving zijn geen hinderlijke bedrijven aanwezig, voor zover bekend is er geen sprake van vervuilde grond en er kan aangesloten worden op de bestaande infrastructuur.

Het enige genoemde criteria 'de invulling moet passen binnen het huidige straatbeeld' staat zoals genoemd nog enigszins ter discussie.

Naar alle waarschijnlijkheid is de onderhavige locatie in het onderzoek niet meegenomen, omdat het voorheen onderdeel uitmaakte van het perceel Boskwei 45 en daarom niet als open plek is

aangemerkt. Een enigszins vergelijkbare situatie doet zich voor aan de Koetsjekralen. Die plek is wel meegenomen in het onderzoek, en aangeduid als invullocatie. Intussen is voor dat perceel een wijzigingsprocedure gevolgd en is gestart met de bouw.

Conclusie

Gezien de voorgaande overwegingen kan niet eenduidig worden gesteld dat de nadelen zodanig zwaar gewogen moeten worden, dat invulling op voorhand uitgesloten moet worden. Maar tevens ook niet zodanig zijn dat in het bestemmingsplan de bouwmogelijkheid bij recht zou moeten worden opgenomen. Het perceel behoudt derhalve de bestemming 'Tuin', waarbij een aanduiding wordt opgenomen, die een wijziging naar de bestemming 'Wonen' mogelijk maakt. Bij deze wijzigingsbevoegdheid zullen voorwaarden opgenomen worden die een goede ruimtelijke invulling verplicht stellen. Dit is dezelfde werkwijze als die toegepast is bij aangewezen invullocaties, zoals vermeld in voornoemde nota.

Om de financiële risico's voor de gemeente uit te sluiten, zal op voorhand een planschadeovereenkomst moeten worden getekend. Dit is een harde voorwaarde die vooraf moet worden afgesloten. Alleen met deze overeenkomst kan de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

