

B i j l a g e 3 :
I n s p r a a k n o t a

Inspraaknota bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle

Het voorontwerp bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle heeft van 3 mei 2013 tot en met 30 mei 2013 ter inzage gelegen voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de actualisatie van alle gemeentelijke bestemmingsplannen in procedure gebracht. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om voor de komende 10 jaar een actuele juridisch-planologische regeling te bieden voor het plangebied. Het bestemmingsplan beoogt een juridisch kader neer te leggen voor bestaand en onlangs vastgesteld gemeentelijk beleid en voor het optreden tegen ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen (ongewenst gebruik van gronden en opstallen). Het bestemmingsplan legt de bestaande stedenbouwkundige structuur en functies van het gebied vast. Het voorontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

De vragen en opmerkingen worden hieronder per inspreker behandeld. Waar mogelijk, wordt verwezen naar een eerdere gemeentelijke reactie.

Naar aanleiding van een informerende bijeenkomst op 16 september 2013 is een brief naar de bewoners van de Ambachtsloane gestuurd. Deze brief maakt als bijlage 1 onderdeel uit deze inspraaknota.

| Inspreker | Samenvatting | Gemeentelijke reactie |
|----------------------|--|--|
| 1. Gasunie | a) Het lijkt of de leiding niet geheel goed is overgenomen op de verbeelding. Wij verzoeken deze aan te passen. | Het bestemmingsplan wordt conform aangepast. |
| | b) Wij verzoeken om de term 'belemmerde strook' te vervangen voor 'belemmeringenstrook'. | Het bestemmingsplan wordt conform aangepast. |
| | c) Wij verzoeken om aan artikel 8.3.1 punt c toe te voegen, dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten. | Het bestemmingsplan wordt conform aangepast. |
| | d) Wij verzoeken u om een paar kleine aanpassingen te maken in de opsomming zoals opgenomen in artikel 8.4.1. om zo de duidelijkheid te vergroten. | Het bestemmingsplan wordt conform aangepast. |
| | e) Artikel 11.1.c eerste punt: het woord 'inhoud' correspondeert niet met de genoemde oppervlaktemaat van 100 m ² . | Het bestemmingsplan wordt conform aangepast. |
| 2. Provincie Fryslân | a) De provincie heeft geen opmerkingen. | Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. |
| | | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>3. P.G. Rietstra, Ambachtsloane 6</p> | <p>a) Er wordt onderzoek gedaan naar een alternatieve groenstrook. Om dat te bewerkstelligen is de gemeente van plan om een strook grond aan te kopen naast de percelen Ambachtsloane 6, 8 en 10. Deze gronden zijn dan bestemd voor een alternatieve groenstrook. Verplaatsen van de groenstrook houdt in dat de gronden, die nu bestemd zijn voor de groenstrook gebruikt zullen gaan worden voor de aanleg van een paardenbak op perceel 8. De overlast die daardoor ontstaat voor de burens valt niet te rijmen met de investeringen die de Gemeente Smalingerland moet doen om de aanleg van de paardenbak te realiseren. Behoudt van deze groenstrook wordt in de verkoopvoorwaarden middels een kwalitatieve verplichting jegens de gemeente Smalingerland beschreven, ook de locatie wordt middels een bijgevoegde tekening in de verkoopakte aangegeven. (zie bijlage1) Voorts wordt in de planbeschrijving (hoofdstuk 5) die is opgenomen in het wijzigingsplan aanloopgebied Efterwei Rottevalle het volgende over de groenstrook geschreven: <i>Het behoud van de afschermdende groenstrook staat voorop. Structureel groen dient te worden beschermd De functie groen mag niet omgezet worden in een andere functie. Dit zou afbreuk doen aan de landschappelijke inpassing.</i> De groenstrook op de huidige locatie voldoet zonder meer aan het huidige beleid en er is geen duidelijke reden om deze groenstrook te verplaatsen.</p> | <p>Het oorspronkelijk gewenste ruimtelijk beeld is neergelegd in het Beeldkwaliteitsplan aanloopgebied Rottevalle, dat op 8 november 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad. Eén van de uitgangspunten is, dat de randen van het plangebied aan de westelijke en oostelijke kant worden begrensd door een volwaardige afschermdende beplantingsstrook met een struik en boomlaag met een minimumbreedte van 8 meter. In de koopovereenkomst met de grondeigenaren en via kettingbeding voor opvolgende verkrijgers is bepaald dat de beplantingsstroken door de eigenaar van een bedrijfsterrein in stand moet worden gehouden, onderhouden, en eventueel herbeplant op zodanige wijze dat deze beplanting tezamen met de beplanting op de aangrenzende bedrijfsterreinen één geheel vormen.</p> <p>Het wijzigingsplan aanloopgebied Efterwei Rottevalle is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2002 door het college op 6 december 2005 vastgesteld en regelt de bouwmogelijkheden voor de woon-werk-kavels. Gebleken is dat de beplantingsstrook niet in het wijzigingsplan is inbestemd.</p> <p>Op 20 juni 2011 is op grond van het wijzigingsplan een omgevingsvergunning verleend voor een paardenbak in de groenstrook behorend bij Ambachtsloane 8, op dezelfde locatie als waar op grond van de verkoopovereenkomst de beplantingsstrook is gesitueerd. De omgevingsvergunning moest worden verleend, omdat er geen sprake was van strijd met het bestemmingsplan (wijzigingsplan) en er een positief welstandsadvies lag. Een omgevingsvergunning is een gebonden beschikking: als aan de wettelijke voorwaarden is voldaan moet de vergunning worden verleend. Wij hebben daarin geen afwegingsruimte en mogen een aanvraag ook niet toetsen aan de bepalingen in een koopovereenkomst.</p> <p>Omdat er sprake is van een onherroepelijke vergunning voor de paardenbak, is onderzoek gedaan naar de verplaatsing van de groenstrook naar het achtergelegen perceel. Wij hechten waarde aan het principe uit het</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>Beeldkwaliteitplan van een "groene kamer waarin de kavels zijn gelegen" en willen dan ook vasthouden aan de realisering van een beplantingsstrook. Omdat de vergunning verleend moest worden ontstond er een dilemma. Enerzijds publiekrechtelijk de verleende vergunning, anderzijds privaatrechtelijk de afspraak over de beplantingsstrook. Vanuit dit dilemma hebben wij gekeken naar een oplossing, waarbij zowel de beplantingsstrook als ook de paardenbak zou kunnen worden gerealiseerd. Voor "het groen" zou dan worden uitgeweken naar een ander aangrenzend perceel grond. Los van de vraag of deze oplossing uiteindelijk ook geëffectueerd zou kunnen worden, strandt dit alternatief omdat de daarvoor noodzakelijke grondvererving niet mogelijk is. Daarom zullen wij nu vasthouden aan de privaatrechtelijk gemaakte afspraak over de aanwezigheid en het behoud van de beplantingsstrook. Ook afwegende alle hier in het geding zijnde belangen zien wij in redelijkheid geen andere oplossing voor dit vraagstuk.</p> |
| | <p>b) Het huidige bestemmingsplan voorziet in een marge van 10% van het totale bebouwingsoppervlak mits de noodzaak ervan is aangetoond. De Rechtbank Leeuwarden heeft in een gerechtelijke procedure (procedurenummer AWB 11/1549) de vergunning van een paardenstal hiermee vernietigd. Mijn voorstel is om het maximale totale bebouwingsoppervlak op 300 m² te houden, zonder marge. Verruiming van het maximale bebouwingsoppervlak geeft onvoorziene mogelijkheden in het gebruik daarvan.</p> | <p>Op grond van het voorliggende bestemmingsplan mag maximaal 300 m² bebouwing worden gerealiseerd in de bestemming Wonen-werken. In artikel 11 staat beschreven, dat tot 10% van die maat kan worden afgeweken, o.a. wanneer de noodzaak daarvan is aangetoond. Artikel 11 betreft een standaardregeling, die in alle gemeentelijke bestemmingsplannen is opgenomen. Gezien de uniformiteit, die de gemeente nastreeft in haar bestemmingsplannen, wordt dit artikel gehandhaafd in het bestemmingsplan. Overigens blijft gelden dat de noodzaak moet worden aangetoond (zie artikel 11.2). De rechtbank heeft in de genoemde uitspraak wel overwogen, dat naar het oordeel van de rechtbank het houden van enkele paarden (zonder commerciële bedoelingen) wel kan worden aangemerkt als een hobbymatige activiteit, die past binnen de bestemming van het perceel. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen zal dan een buitenplanse ontheffing (een andere procedure dan eerst was gevoerd) moeten worden verleend. Het college is voornemens om hier aan mee te werken.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>4. Diverse bewoners:</p> <ul style="list-style-type: none"> - P.G. Kingma en N. Kingma-Vethman, Arendswyk 29 - B. Boonstra en mevr. Jacobsen, Ambachtsloane 7 - Ambachtsloane 9 - A. v.d. Tuin, Ambachtsloane 8 - J. Bol en G. Aans, Ambachtsloane 10 - S. Kingma en S. Elzinga, Ambachtsloane 2 - S. Bekkema, Ambachtsloane 4 - D.N. Brands en T. de Boer, Ambachtsloane 11 - T. Galama en J.H. Witteveen, Ambachtsloane 5 - S. Hollema en H.G. Schuurer, Ambachtsloane 3 | <p>a) Waarom wordt al overgegaan tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, terwijl het vigerende bestemmingsplan dateert van 6 november 2005. De wet voorziet in een periode van 10 jaar.</p> | <p>Wij moeten uitgaan van de datum van vaststelling van het <i>bestemmingsplan</i>, op grond waarvan het <i>wijzigingsplan</i> voor het aanloopgebied Ambachtsloane in 2005 is vastgesteld. Het bestemmingsplan Buitengebied 2002 is in 2003 vastgesteld.</p> |
| | <p>b) Het voorontwerp is moeilijk leesbaar en verwijst meerdere malen naar het bestemmingsplan Kleine kernen Oost. Omdat de Ambachtsloane een apart bestemmingsplan betreft is het verwijzen naar een ander bestemmingsplan zeer opmerkelijk en ongebruikelijk. Wij verzoeken deze verwijzingen te vervangen door de volledige tekst, zodat wij beschikken over alle documenten.</p> | <p>Het bestemmingsplan is hier op aangepast.</p> |
| | <p>c) Waarom wordt het woord 'conserverend' wederom gehanteerd?</p> | <p>Wij zullen het woord 'conserverend' uit het bestemmingsplan halen, aangezien dit verschillend kan worden geïnterpreteerd.</p> |
| | <p>d) Wij missen 2 percelen op de verbeelding, die bij het vigerende bestemmingsplan horen. Verder wordt een deel van een perceel opgenomen, terwijl dit gebied deel uitmaakt van een ander bestemmingsplan.</p> | <p>De 2 percelen maken deel uit van een ander bestemmingsplan (voor De Bijzondere Onderneming). Aangezien dit bestemmingsplan onlangs is vastgesteld, behoeven deze percelen op dit moment geen herziening om aan de 10-jarenplicht te voldoen. De percelen aan de zuidkant zijn opgenomen, omdat ook deze percelen herziening behoeven, deze logisch aansluiten op het plangebied en deze nog niet in een ander geactualiseerd bestemmingsplan zijn opgenomen.</p> |
| | <p>e) Waarom wordt het onderzoek naar een alternatieve groenstrook niet afgewacht, voordat het voorontwerp wordt gepresenteerd? Dit houdt in dat een gedeelte van de mogelijke bezwaarstappen worden ontlopen.</p> | <p>Wij streven ernaar om te voldoen aan de wettelijke plicht om eens in de 10 jaar de bestemmingsplannen te herzien. Omdat onbekend is hoe lang dat onderzoek gaat duren, zijn we wel gestart met het herzien van dit bestemmingsplan. Inmiddels is helder dat de alternatieve groenstrook niet haalbaar is en dat dit alternatief ook niet zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Zie onder 3a.</p> |
| | | |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>f) Wat is de juridische consequentie van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kattenpension'? Totdat hier meer duidelijkheid over is, zien wij graag de bestemming Wonen-werken gehandhaafd.</p> | <p>De bestemming van het perceel is Wonen-werken en geeft evenveel rechten als voor de andere wonen-werken-percelen. De consequentie van de extra aanduiding is, dat naast het Wonen-werken, ook een kattenpension op deze locatie is toegestaan. De aanduiding is hier opgenomen, omdat er feitelijk een kattenpension op deze locatie is vergund. Ter verduidelijking wordt het woord 'alsmede' toegevoegd aan de regels (art. 7.1 onder b) en wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – en werken kattenpension' genoemd.</p> |
| | <p>g) Bij punt 7.2.2 wordt gesproken over 'alleen vrijstaande woonhuizen'. Omdat 10 van de 14 percelen conform het vigerende beeldkwaliteitsplan geschakeld zijn gebouwd, achten wij het raadzaam dit te continueren voor de overige 4 kavels.</p> | <p>Met een vrijstaand woonhuis wordt bedoeld, dat deze los staat van andere woningen. Dit heeft niet te maken met het al dan niet geschakeld zijn door middel van bijgebouwen. Het beeldkwaliteitsplan is en blijft van toepassing. Echter, omdat de betreffende bepaling onder 7.2.2. onder a. niet voorkomt in het wijzigingsplan aanloopgebied Efterwei Rottevalle, wordt deze <u>geschrapt</u>.</p> |
| | <p>h) Het bestemmingsplan De Bijzondere Onderneming is in behandeling bij de Raad van State. Wat gebeurt er met de bestemming van deze percelen als dit bestemmingsplan wordt vernietigd.</p> | <p>In dat geval zal de oude bestemming gelden. Voor een eventuele nieuwe bestemming zal een afzonderlijke procedure worden doorlopen. Inmiddels heeft de Raad van State uitspraak gedaan en is het bestemmingsplan voor De Bijzondere Onderneming onherroepelijk.</p> |
| | <p>i) De geschakelde bebouwing voor de middenpercelen 6+7 wordt nu als losstaande bebouwing omschreven. Wij stellen voor het geldende beeldkwaliteitsplan (dat spreekt over geschakelde bebouwing) als een gegeven te gebruiken.</p> | <p>Zie punt 4.g.</p> |
| | | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>j) De goothoogte is in het vigerende bestemmingsplan 3 meter. In het voorontwerp wordt gesproken over 6 meter met een dakhelling van 15 graden. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het huidige straatbeeld en dit is tevens niet stedenbouwkundig inpasbaar.</p> | <p>Het voorontwerp bestemmingsplan schrijft een goothoogte voor van maximaal 3 meter, een maximale bouwhoogte van 8 meter en een minimale dakhelling van 40 graden. Hiervan kan op grond van artikel 7.4.1. worden afgeweken tot een goothoogte van maximaal 6 meter (lid a) en tot een minimale dakhelling van 15 graden (lid b). Het voorontwerp biedt daarmee dezelfde bouw - en afwijkingmogelijkheden als het geldende wijzigingsplan. De afwijkingsregels uit artikel 7.4.1 betreffen geen recht en per geval zal worden beoordeeld of medewerking kan worden verleend zonder afbreuk te doen aan o.a. het huidige bebouwingsbeeld. Alle toetsingscriteria staan genoemd in artikel 7.4.2. In het verleden is echter alleen een afwijking van de goothoogte verleend voor het realiseren van anderhalve bouwlaag en voor ondergeschikte delen van het hoofdgebouw. Aan de regels wordt toegevoegd dat alleen gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingmogelijkheid voor een goothoogte tot maximaal 6 meter voor deze 2 situaties.</p> |
| | <p>k) Punt 5.2.3 verwijst naar bouwwerken, die niet in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. Waarom worden deze nu opgenomen en wat is hiervan de noodzaak?</p> | <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is voor de bestemming Verkeer de standaardregeling voor verkeer opgenomen, zoals deze in het gemeentelijk handboek actualisatie bestemmingsplannen is opgenomen. Deze standaardregeling wijkt inderdaad af van de huidige bestemming wegverkeer in het bestemmingsplan Buitengebied 2002. Aangezien wij niet voornemens zijn extra/andere bouwwerken toe te staan zullen wij de bestemming Verkeer in het voorontwerp bestemmingsplan zodanig aanpassen dat deze weer gelijk is aan de bestemming Wegverkeer van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2002. Voor de volledigheid zijn ook alle overige directe bestemmingen hierop gecontroleerd (met name de bestemming Agrarisch en de gebruiksregels (in de artikelen 7.5 en 10). Het ontwerp bestemmingsplan (de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure) is hierop afgestemd.</p> |
| | | |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>l) Het beplantingsplan (bijlage 1) is ons niet bekend. Daarbij ontbreekt bij de bijlage de tekening en wordt alleen gesproken over vak 1 t/m 4. Het beplantingsplan betreft een fax.</p> <p>Wij willen van u het officiële beplantingsplan, inclusief tekening, ontvangen. Daarbij merken wij nadrukkelijk op dat wij de huidige beplanting niet hebben aangelegd en derhalve daarvoor niet aansprakelijk kunnen worden gehouden.</p> | <p>Ter verduidelijking wordt de bijbehorende tekening aan het beplantingsplan toegevoegd. Het beplantingsplan is gerealiseerd in opdracht van de ontwikkelaar. In de verkoopakte is een kwalitatieve verplichting opgenomen voor de instandhouding van de aangebrachte beplanting door de koper jegens de gemeente. Of de groenstrook op dat moment al gerealiseerd was en door wie doet met betrekking tot de kwalitatieve verplichting niet ter zake.</p> |
| | <p>m) Bij punt 4.7 staat 'anderzijds zullen er ook woningen worden gerealiseerd die bestaande bedrijven belemmeren'. Deze tekst is voor ons mysterieus, wij willen van u in duidelijke taal weten wat hiermee bedoeld wordt.</p> | <p>Het woord "geen" ontbreekt in deze zin, er zullen geen woningen gerealiseerd worden die bestaande bedrijven zullen hinderen.</p> <p>Echter, omdat de tekst niet strikt noodzakelijk is in de toelichting van het bestemmingsplan (omdat dit het vastleggen van de bestaande situatie betreft en wij geen nieuwe ontwikkelingen hoeven te beargumenteren), zullen wij de tekst schrappen.</p> |
| | <p>n) In bijlage 2 wordt een lijst getoond van bedrijven in categorie 2. In het vigerende bestemmingsplan wordt gesproken van ambachtelijke, aan huis gebonden bedrijven, gelijk aan categorie 1 en 2. Wij willen van u weten waarom in het voorontwerp niet gesproken wordt van bedrijven categorie in categorie 1.</p> | <p>In het voorontwerp wordt zowel in de regels (art. 7.1.a) als in de bedrijvenlijst (bijlage 2) gesproken over categorie 1 (en 2).</p> |
| | | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>o) In juli 2011 is door leden van de raadscommissie RIM het duidelijke verzoek gedaan aan de wethouder en haar ambtenaren om bij wijziging van het bestemmingsplan Aanloopgebied Rottevalle in overleg te treden met de bewoners. Aan dit verzoek is geen gehoor gegeven, wij hebben dit voorontwerp zonder enig overleg toegestuurd gekregen.</p> <p>Ook wij hebben wensen ten aanzien van onze bestemming. Wellicht kunnen deze opgenomen worden in het toekomstige nieuwe voorontwerpbestemmingsplan. Wij zien uw uitnodiging voor overleg gaarne tegemoet in het wettelijk juiste tijdsbestek.</p> | <p>Het is niet de bedoeling om in dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Dit bestemmingsplan voorziet in het actualiseren van het geldende bestemmingsplan op basis van de bestaande situatie. (Voorontwerp)</p> <p>bestemmingsplannen worden ter inzage gelegd door publicaties in o.a. de Breeduit. Naar aanleiding van toezeggingen van de wethouder hebben wij als extra service het voorontwerp bestemmingsplan naar alle bewoners van de Ambachtsloane gestuurd en iedereen de mogelijkheid geboden om - ingeval van vragen – contact met de behandelend ambtenaar op te nemen.</p> <p>Daarnaast heeft op 16 september 2013 een bijeenkomst plaatsgevonden, waarbij de wethouder een toelichting heeft gegeven op de conceptversie van deze inspraaknota en antwoord heeft gegeven op andere vragen.</p> <p>Wij zijn van oordeel dat wij daarmee voldoende mogelijkheid tot inspraak en overleg hebben geboden.</p> |
|--|---|--|

Bijlage 1

Brief d.d. 30 oktober 2013, beantwoording van vragen n.a.v. informerende bijeenkomst.

Bijlage 2

Overleg – en inspraakreacties

Aan de heer S. Hollema
Ambachtsloane 3
9221 RA ROTTEVALLE

Drachten,
30 oktober 2013

Ons kenmerk
Z897908/D897912

Uw kenmerk

Behandeld door
E. de Haan
0512 581 234

Onderwerp
VRAGEN N.A.V. BIJEENKOMST
OVER BESTEMMINGSPLAN AMBACHTSLOANE

Geachte heer Hollema,

Tijdens de bijeenkomst op 16 september 2013 is een aantal vragen gesteld. Hieronder zijn deze vragen van een antwoord voorzien. Wij zullen de tekst van deze antwoorden – voor zover van toepassing – ook verwerken in de inspraaknotitie.

1. Vanaf wanneer geldt de 10-jaren-termijn, waarbinnen een bestemmingsplan moet worden herzien?

De wetgever wil actuele bestemmingsplannen. Uit artikel 3.1, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) blijkt dat de gemeenteraad binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw een bestemmingsplan dient vast te stellen.

De wettekst spreekt expliciet over het bestemmingsplan dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld, een later door burgemeester en wethouders vastgesteld wijzigingsplan voldoet niet aan deze definitie.

De gronden zijn gelegen binnen het door de gemeenteraad op 1 oktober 2002 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2002. Het wijzigingsplan Aanloopgebied Efterwei Rottevalle (waarmee de bouwmogelijkheden voor de Ambachtsloane werden gecreëerd) is niet door de gemeenteraad, maar door burgemeester en wethouders vastgesteld en dateert van 6 december 2005.

Op grond van overgangsrecht had de gemeente Smallingerland tot 1 juli 2013 (en niet 1 oktober 2012) de tijd om het bestemmingsplan te actualiseren. Deze termijn is al overschreden.

2. Kan de gemeente wachten met het verder in procedure brengen van het bestemmingsplan voor de Ambachtsloane, totdat de Raad van State uitspraak heeft gedaan over De Bijzondere Onderneming (DBO)?

Ja, de gemeente kan hier op wachten maar kiest hier niet voor. De reden hiervoor is dat wij de locatie, waar nu DBO is gedacht, beschouwen als een ontwikkellocatie. Ook als de huidige plannen niet mogelijk zouden blijken door een uitspraak van de Raad van State blijven wij van mening dat hier een ontwikkeling mogelijk moet zijn. Dit betekent dat er een heroverweging gaat plaatsvinden en pas in de situatie dat geen enkele ontwikkeling wordt verwacht er sprake is van de 'standaard' actualisatie.

Als gevolg van het feit dat de wettelijke termijn voor het herzien van het bestemmingsplan voor het gebied Ambachtsloane reeds is overschreden is voor de gemeente de bevoegdheid vervallen tot het invorderen van leges voor vergunningen in dit gebied. Dit achten wij uit oogpunt van rechtsgelijkheid en kostenverhaal ongewenst. Om deze redenen willen wij de procedure voor de actualisatie van het bestemmingsplan voor de Ambachtsloane vervolgen om zo spoedig mogelijk te voldoen aan de wettelijke plicht.

Voor de omgevingsvergunning van DBO is wel leges betaald, omdat de omgevingsvergunning is aangevraagd op basis van het recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan voor DBO.

3. Klopt de grens van het bestemmingsplan met betrekking tot het plangebied van De Bijzondere Onderneming? Is de kavel van DBO echt 7.700 m²?

De grens van het bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle sluit aan op de grens van het bestemmingsplan De Bijzondere Onderneming. De eigendomssituatie is planologisch niet relevant. Wel is het zo dat een deel van het grondeigendom van DBO is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Ambachtsloane. Het bestemmingsplan voor De Bijzondere Onderneming maakt de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk.

De oppervlakte van het grondeigendom van de Woon-, werk- en zorggemeenschap Rottevalle bv. bedraagt 7.710,89 m²

4. Welke extra/andere bouwwerken kunnen worden gerealiseerd in de bestemming Verkeer ten opzichte van het wijzigingsplan? En wat zijn voorbeelden van dergelijke bouwwerken? En kan de bestemming niet bij het oude blijven?

In het voorontwerpbestemmingsplan is voor de bestemming Verkeer de standaardregeling voor verkeer opgenomen, zoals deze in het gemeentelijk handboek actualisatie bestemmingsplannen is opgenomen. Deze standaardregeling wijkt inderdaad af van de huidige bestemming wegverkeer in het bestemmingsplan Buitengebied 2002. Aangezien wij niet voornemens zijn extra/andere bouwwerken toe te staan zullen wij de bestemming Verkeer in het voorontwerp bestemmingsplan zodanig aanpassen dat deze weer gelijk is aan de bestemming Wegverkeer van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2002. Voor de volledigheid zal dit ook voor de bestemming Agrarisch worden gedaan.

5. Kan de tekst in de toelichting (over hinder van bedrijven) worden geschrapt of verduidelijkt? (zie punt m van de inspraaknota)

Aangezien de betreffende tekst in de toelichting geen juridische status heeft, het plan niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorziet en blijkbaar tot onduidelijkheid leidt zullen wij de tekst schrappen.

6. Waarom heeft alleen het kattenpension een extra aanduiding? Passen de andere bedrijven wel in de bedrijvenlijst, waarnaar wordt verwezen in de regels van het bestemmingsplan?

Op grond van de bestemming Wonen-werken is 'het wonen in combinatie met werk aan huis en/of ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, die wat betreft hinder voor het woon- en leefklimaat vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2' toegestaan. Het kattenpension past niet in deze bestemming. Omdat wij wel vergunning hebben verleend voor de bouw van het kattenpension (en dat ook expliciet in de aanvraag stond vermeld), hebben wij voor deze bestaande planologische situatie een extra aanduiding opgenomen, waardoor dit aangewezen perceel tevens voor kattenpension mag worden gebruikt. Voor andere bedrijven geldt dat deze dienen te passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Indien dit niet het geval is kan een legalisatieverzoek worden gedaan in de vorm van een aanvraag omgevingsvergunning. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de daaraan gestelde wettelijke eisen en het gemeentelijk beleid.

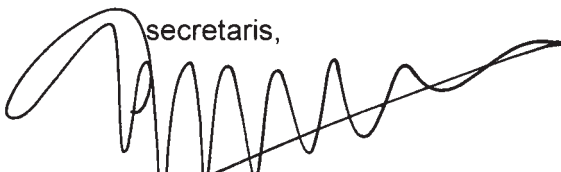
7. Wanneer was voor de gemeente helder dat werd gestart met het onderzoeken van de mogelijkheid om een alternatieve groenstrook aan de westkant van de Ambachtsloane te realiseren? En wanneer is dat naar buiten gebracht?

De discussie over de mogelijke verplaatsing van de groenstrook is ingegeven door het feit, dat er enerzijds een onherroepelijke bouwvergunning ligt voor een paardenbak en paddock, maar er anderzijds in de verkoopovereenkomst de bepaling is opgenomen dat op dezelfde locatie een beplantingsstrook moet worden ingericht en onderhouden. Omdat er sprake is van een onherroepelijke bouwvergunning vinden wij het redelijk om met vergunninghouders te zoeken naar een oplossing om die bouwvergunning ook te kunnen uitvoeren. In eerste instantie is gekeken naar verplaatsing van de groenstrook direct langs de oostkant van de sloot. Omdat dit een verplaatsing op de kavel zou betekenen is dit aan de betrokken bewoners voorgelegd. Uiteindelijk bleek dit niet haalbaar, waarna er voor is gekozen om de verplaatsing van de groenstrook naar de westzijde uit te werken. Tot verplaatsing is nog niet besloten, omdat daarvoor eerst meer duidelijkheid moet zijn over de haalbaarheid, financiële gevolgen e.d. Omdat wij met vergunninghouders zoeken naar een oplossing is dit ambtelijk wel aan vergunninghouders meegedeeld. Vanuit het college is in de brief van 25 april 2013 deze informatie publiekelijk gemaakt.

Met hoogachting,

Burgemeester en wethouders,

secretaris,



drs. E. Bos

burgemeester,



drs. T. van Bekkum

INGEKOMEN
13 MEI 2013
SMALLINGERLAND

gasunie

College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Smallingerland
t.a.v. Mw E. de Haan
Postbus 10.000
9200 HA DRACHTEN

N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E communicatie@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

| | |
|--------------|----------------|
| Datum | Doorkiesnummer |
| 8 mei 2013 | 06 2484 9196 |
| Ons kenmerk | Uw kenmerk |
| PJO-13-02120 | |

Onderwerp
Reactie voorontwerpbestemmingsplan 'Ambachtsloane
Rottevalle'

Geacht College,

Naar aanleiding van uw e-mail van 2 mei 2013 hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan 'Ambachtsloane Rottevalle' beoordeeld. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Belang

In het plangebied ligt een aardgastransportleiding die bij ons bedrijf in beheer is.

Verbeelding

Het lijkt of de leiding niet geheel goed is opgenomen op de verbeelding. Wij sturen u de digitale leidinggegevens toe met het verzoek om deze op te nemen op de verbeelding. De digitale leidinggegevens worden naar het volgende e-mailadres gestuurd:
e.de.haan@smallingerland.nl.

Planregels

Bestemmingsomschrijving

In artikel 8.1 maakt u gebruik van de term 'belemmerde strook'. In de huidige wetgeving wordt gesproken over een belemmeringenstrook. Wij verzoeken u om de term 'belemmerde strook' te vervangen voor 'belemmeringenstrook'.

Afwijken van de bouwregels

De door u opgenomen afwijkmogelijkheid van de bouwregels (artikel 8.3.1) is in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. Daarbij verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201200554/1/R4) van 20 juni 2012, rechtsoverweging 2.5.3. Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u om aan artikel 8.3.1 punt c toe te voegen, dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Vergunningplicht

Wij verzoeken u om een paar kleine aanpassingen te maken in de opsomming zoals opgenomen in artikel 8.4.1. om zo de duidelijkheid te vergroten.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 8 mei 2013

Ons kenmerk: PJO-13-02120

Onderwerp: Reactie voorontwerpbestemmingsplan 'Ambachtsloane Rottevalle

Het gaat hierbij om de volgende aanpassingen:

- punt a en g op de volgende manier samen te voegen: *het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waaronder rietbeplanting;*
- punt h en i op de volgende manier samen te voegen: *het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere manier ingraven of indrijven van voorwerpen in de bodem.*

Overige opmerkingen

Het volgende punt viel ons op.

- Artikel 11.1.c eerste punt: het woord 'inhoud' correspondeert niet met de genoemde oppervlaktemaat van 100 m².

Wij verzoeken u dit met elkaar in overeenstemming te brengen.

Tot slot

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben of nadere informatie wensen dan vernemen wij dat graag. U kunt contact opnemen met mij op telefoonnummer 06 2484 9196 of via de e-mail op RO_Oost@gasunie.nl.

Met vriendelijke groet,



G.W. (Gerben) Janssen,
Medewerker Juridische Zaken.

- 7 JUNI 2013

SMALLINGERLAND

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Smallingerland
Postbus 10000
9200 HA DRACHTEN

Leeuwarden, 5 juni 2013

Verzonden, **- 6 JUNI 2013**

Ons kenmerk : 01060894
Afdeling : Sted en Plattelan
Behandeld door : S.B. Douma / (058) 292 52 75 of s.b.douma@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Ambachtsloane Rottevalle


Geacht college,

Op 2 mei 2013 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



T. Ietswaart
Hoofd Team Algemeen Beleid
Afdeling Stêd en Plattelân

Gemeente Smallingerland
T.a.v. het college van B&W
Postbus 10.000
9200 HA Drachten

Betreft: zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle.

3 juni 2013.

Geacht college,

Hierbij wordt door mij, de heer P.G. Rietstra wonende aan de Ambachtsloane 6 (9221 RA) te Rottevalle, een zienswijze ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Ik woon in het onderhavig plangebied en ben uit dien hoofde belanghebbende.

Groen

Uit de brief van mevrouw N. Otter, hoofd ontwikkeling gemeente Smallingerland, blijkt dat er onderzoek wordt gedaan voor een alternatieve groenstrook.

Bij navraag bij mevrouw de Haan blijkt dat de Gemeente Smallingerland van plan is om een strook grond aan te kopen naast de percelen Ambachtsloane 6, 8 en 10. Deze gronden zijn dan bestemd voor de voornoemde groenstrook.

Verplaatsen van de groenstrook houdt in dat de gronden bestemd voor de groenstrook gebruikt zullen gaan worden voor de aanleg van een paardenbak op perceel 8. De overlast die daardoor ontstaat voor de burens valt niet te rijmen met de investeringen die de Gemeente Smallingerland moet doen om de aanleg van de paardenbak te realiseren.

Behoudt van deze groenstrook wordt in de verkoopvoorwaarden in artikel 16 lid 3 beschreven, ook de locatie wordt middels een bijgevoegde tekening in de verkoopacte aangegeven. (zie bijlage1)

Het bedrijventerrein wordt langs de noordwestzijde opgeleverd met een volwaardige afschermende beplanting met een struik- en boomlaag in een strook grond ter breedte van acht meter (8 meter). De eigenaar van het bedrijfterrein is verplicht die afschermende beplanting in stand te houden, te onderhouden en eventueel te herbepplanten op zodanige wijze dat deze beplanting tezamen met de beplanting op de aangrenzende bedrijfterreinen één geheel vormen Deze verplichting wordt aan de eigenaar – ten behoeve van de gemeente Smallingerland – opgelegd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek en als persoonlijke verplichting met kettingbeding voor opvolgende verkrijgers.

Voorts wordt in de planbeschrijving (Hoofdstuk 5) die is opgenomen in het wijzigingsplan aanloopgebied Efterwei Rottevalle het volgende over de groenstrook geschreven:

Het behoud van de afschermende groenstrook staat voorop. Structureel groen dient te worden beschermd De functie groen mag niet omgezet worden in een andere functie. Dit zou afbreuk doen aan de landschappelijke inpassing.

De groenstrook op de huidige locatie voldoet zonder meer aan het huidige beleid en er is geen duidelijke reden om deze groenstrook te verplaatsen .

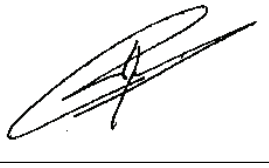
Uitbreiding bebouwingsoppervlak

Het huidige bestemmingsplan voorziet in een marge van 10% van het totale bebouwingsoppervlak mits de noodzaak ervan is aangetoond. De Rechtbank Leeuwarden heeft in een gerechtelijke procedure (procedurenummer AWB 11/1549) de vergunning van een paardenstal hiermee vernietigd.

Mijn voorstel is om het maximale totale bebouwingsoppervlak op 300 m² te houden zonder marge. Verruiming van het maximale bebouwingsoppervlak geeft onvoorziene mogelijkheden in het gebruik daarvan. Voorbeelden hiervan zijn auto- en botenhandel en grote paardenstallen in het bestemmingsplan.

Ik verzoek u vriendelijk rekening te houden met wijzigingen die de verpaupering in het aanloopgebied Rottevalle in de hand zullen werken.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, enclosed in a thin black rectangular box. The signature is stylized and appears to be 'PG Rietstra'.

PG Rietstra

GASLINE $\phi 100\text{mm}$

4.00
4.00

ca 40.00

ca. 40.00

VERKOCHT

3

2

150

5.00

5.00

2.00

10.00

6



Handwritten notes and sketches in blue ink, including a signature and a large 'P'.

burgemeester en wethouders van Smallingerland
postbus 10.000
9200 HA Drachten

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle, uw kenmerk 665181/ONT/EdH

Rottevalle, 30 mei 2013

Geacht College,

Op 27 april jl ontvingen wij uw brief d.d 25-04-2013 met daarin de aankondiging dat het aangeboden voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld om aan de wettelijke verplichting te voldoen. Het vigerende bestemmingsplan Aanloopgebied Rottevalle dateert van 6 december 2005. Wij willen graag van u weten waarom 6 jaar en 4 maanden na dato overgaan wordt tot herziening van het vigerende bestemmingsplan, terwijl de wet voorziet in een periode van 10 jaar. Het vigerende bestemmingsplan Aanloopgebied Rottevalle voldoet nog steeds aan de wettelijke houdbaarheid van een bestemmingsplan.

Ondanks onze twijfels over de noodzaak van wijziging/herziening bestemmingsplan, hebben wij het voorontwerp bestudeerd en de hieronder genoemde zaken vallen ons op:

- Het voorontwerp is moeizaam leesbaar en verwijst meerdere malen naar een ander bestemmingsplan, te weten: Kleine Kernen Oost . Tijdens de behandeling van bestemmingsplan Kleine Kernen Oost (juli 2011) is door wethouder Ketelaar toegezegd dat het aanloopgebied een separaat bestemmingsplan krijgt. Verwijzingen in dit voorontwerp naar een ander bestemmingsplan is dan ook zeer opmerkelijk en ons inziens ongebruikelijk. Bestemmingsplan Kleine Kernen Oost is niet toegevoegd en wij beschikken niet over deze documenten. Wij verzoeken u met klem om deze verwijzingen te vervangen door de volledige tekst zodat het voorontwerp leesbaarder wordt. Het is o.i. de plicht van de gemeente om volledig te zijn in de informatieverstrekking en geen zoekplaatje voor de burger te maken.
- Er wordt wederom gesproken van een conserverend bestemmingsplan echter zien wij ook nu weer elementen terug die destijds in het bestemmingsplan Kleine Kernen Oost (artikel 22) waren opgenomen en aanleiding vormde tot het algeheel schrappen van dit artikel in het bestemmingsplan. Wij willen van u weten waarom wordt hier wederom het woord 'conserverend' gehanteerd wordt.
- In de tekening die als bijlage bij het voorontwerp hoort missen wij twee percelen die bij het vigerende bestemmingsplan horen en die nu niet zijn opgenomen in het voorontwerp. Verder wordt (een deel) van een perceel opgenomen in dit voorontwerp terwijl dit gebied deelt uitmaakt van een ander bestemmingsplan. Kunt u ons uitleggen waarom dit zo is?

Derhalve dienen wij nu gedeeltelijk bezwaar aan/ zienswijze in tegen het voorontwerp en behouden wij ons het recht voor aanvullend bezwaar/zienswijze in te dienen nadat ons de ontbrekende informatie uit het huidige voorontwerp ter beschikking zijn gesteld.

Ons bezwaar/zienswijze richt zich onder andere op het volgende:

- In uw brief haalt u aan dat de groenstrook aan de westkant van het gebied mogelijk een alternatieve groenstrook wordt en dat dit in de loop van de procedure wordt verwerkt. Dit houdt in dat een gedeelte van alle mogelijke bezwaarstappen hiermee ontlopen worden.

Waarom wordt dit 'onderzoek' niet eerst afgerond alvorens het voorontwerp te presenteren?
Wij willen hierop graag uw antwoord.

- op de tekening een gebied opgenomen "specifieke vorm van wonen-Kattenpension". Wij willen van u duidelijkheid over wat hiervan de (juridische) consequenties zijn. Totdat hierover meer duidelijkheid is, zien wij graag de vigerende bestemming (wonen-werken) gehandhaafd worden voor dit perceel.
- Van geschakelde bebouwing is nu geen sprake meer, er wordt bij punt 7.2.2 gesproken over "alleen vrijstaande woonhuizen". Gezien het feit dat 10 van de 14 percelen conform het vigerende beeldkwaliteitsplan geschakeld bebouwd zijn, achten wij het raadzaam dit te continueren voor de overige 4 kavels.
- Het bestemmingsplan van De Bijzondere Onderneming is in behandeling bij de Raad van State. Wij willen van u weten wat u gaat doen zodra deze kavels (8+9+C) niet het bestemmingsplan De Bijzondere Onderneming krijgen. Worden deze kavels bijvoorbeeld weer opgenomen in dit voorontwerp.
- De geschakelde bebouwing op de middenpercelen 6+7 wordt nu als losstaande bebouwing omschreven, hiermee wordt het vigerende beeldkwaliteitsplan van 2005 teniet gedaan. In de planbeschrijving wordt beschreven dat "*het bebouwingskarakter zoveel als mogelijk gehandhaafd dient te blijven. Het beleid uit het beeldkwaliteitsplan aanloopgebied efterwei biedt hiervoor het kader*". U geeft aan dat de regeling is afgestemd op de huidige bestaande situatie. Dit betekent dat voor de kavels 6 en 7 er nog steeds een geschakelde bebouwing geldt en de in het beeldkwaliteitsplan beschreven goot- en nokhoogten ook voor deze percelen gelden. Wij stellen voor om het vigerende beeldkwaliteitsplan niet als 'kader' te gebruiken, maar als gegeven.
- Goothoogte is in het vigerende bestemmingsplan op 3 meter hoogte gesteld. In het voorontwerp wordt gesproken van 6 meter hoogte en dakhellingshoek van 15 graden. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het huidige straatbeeld en dit is tevens niet stedenbouwkundig inpasbaar in dit gebied.
- Punt 5.2.3 verwijst naar allerlei andere bouwwerken die in het vigerende bestemmingsplan niet zijn opgenomen. Wij willen van u weten waarom deze bouwwerken worden opgenomen in het voorontwerp en wat hiervan de noodzaak is.
- Het beplantingsplan, opgenomen als bijlage 1, is ons niet bekend. Van het bestaan van dit plan weten wij niets af. Daarbij ontbreekt in de bijlagede tekening en wordt alleen gesproken in het plan over vak 1 t/m vak 4. Het beplantingsplan is daarbij een fax gericht aan Frisia Burgum afkomstig van A. Bosma Van der Wiel planontwikkeling. Wij willen van u het officiële volledige beplantingsplan anno 2005 inclusief tekening ontvangen. Daarbij merken wij nadrukkelijk op dat wij de huidige beplanting niet hebben aangelegd en derhalve daarvoor niet aansprakelijk kunnen worden gehouden.
- Bij punt 4.7 staat "Anderzijds zullen er ook woningen worden gerealiseerd die bestaande bedrijven belemmeren". Deze tekst is voor ons mysterieus, wij willen van u in duidelijke taal weten wat hiermee bedoelt wordt.
- In bijlage 2 wordt alleen een lijst getoond van bedrijven categorie 2. In het vigerende bestemmingsplan wordt gesproken van ambachtelijke, aan huis gebonden bedrijven, gelijk aan categorie 1 en 2. Wij willen van u weten waarom in het voorontwerp niet gesproken wordt van bedrijven categorie 1.

In Juli 2011 is door leden van de commissie RIM het duidelijke verzoek gedaan aan de wethouder en haar ambtenaren om bij wijziging van het bestemmingsplan Aanloopgebied Rottevalle in overleg te treden met de bewoners van de Ambachtsloane. Aan dit verzoek is geen gehoor gegeven, wij hebben dit voorontwerp zonder enig vooroverleg toegestuurd gekregen.


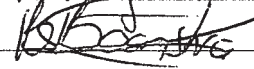



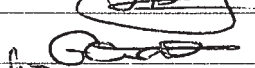


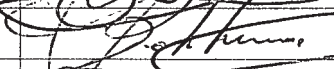


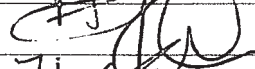
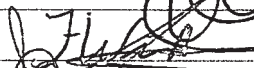
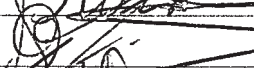

Ook wij hebben wensen ten aanzien van onze bestemming, wellicht dat deze opgenomen kunnen worden in het toekomstige nieuwe voorontwerpbestemmingsplan? Wij zien uw uitnodiging voor overleg gaarne tegemoet in het wettelijk juiste tijdsbestek.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij,

Bewoners van de Ambachtsloane (zie bijlage)

HANDTEKENINGENLIJST

behorende bij brief d.d. 30 mei 2013 inzake voorontwerpbestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle

| Naam | Adres | Handtekening |
|-------------------|------------------|--|
| P.G. KINGMA | ARENDSWYK 29 |  |
| N. Kingma-Vethman | Arendswyk 29 | N. Kingma-Vethman |
| B. Boonstra | Ambachtsloane 7 |  |
| Jaco Jacobsen | | |
| | | |
| | Ambachtsloane 9 |  |
| A. vd. Tuin | " 8 |  |
| J. Bol | Ambachtsloane 10 |  |
| G. Aans | " " |  |
| Kingma | Ambachtsloane 2 |  |
| E. Zuijdam | " 4 |  |
| S. Bekker | Ambachtsloane 4 |  |
| D.N. Brands | Ambachtsloane 4 |  |
| T. de Boer | Ambachtsloane 11 |  |
| T. Geulama | Ambachtsloane 5 |  |
| J.H. Witteveen | Ambachtsloane 5 |  |
| S. Hallemma | Ambachtsloane 3 |  |
| H.G. Schuurer | Ambachtsloane 3 |  |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

ONTVANGSTBEVESTIGING

Ondergetekende: H. de Jong

medewerker van de Gemeente Smallingerland,

verklaart op: 30 mei 2013 om 18:14 uur

te hebben ontvangen een brief van mw. H.G. Schuurer, gedateerd: 30 mei 2013

aantal pagina's: 4

gericht aan: Burgemeester en Wethouders Gemeente Smallingerland

inzake: Bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle

Handtekening:
