

Raadsbesluit bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle

VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN AMBACHTSLOANE ROTTEVALLE

De gemeenteraad van de gemeente Smallingerland;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Ambachtsloane Rottevalle" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 21 februari 2014 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan 4 zienswijzen zijn ingebracht;

dat burgemeester en wethouders de behandeling van de zienswijzen hebben gemotiveerd in de "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle" die als bijlage aan het raadsvoorstel van 7 oktober 2014 is gehecht;

dat de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 oktober 2014;

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening;

BESLUIT:

1. met inachtneming van het bovenstaande, het bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, conform het bij de stukken ter inzage liggende plan, waarin alle wijzigingen als volgt zijn weergegeven:
 - a. *de toelichting*: de in het geel gearceerde teksten.
 - b. *de verbeelding*: de met rood omlinjnde gebieden.
 - c. *de planregels*: de in het grijs gearceerde teksten, met uitzondering van artikel 7.5 onder d. Dit artikel wordt: *(Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend) d) het gebruik van gronden en bouwwerken voor béd en brochje, waarvan het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.*
2. de zienswijzen wel ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren en omtrent de zienswijzen overeenkomstig de bij dit voorstel horende "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle"

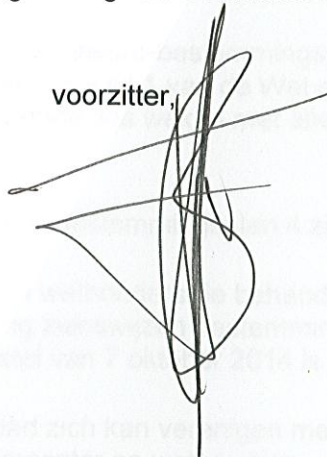
- 2 op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd
in zijn openbare vergadering van 21 oktober 2014,

griffier,



voorzitter,



Aan de gemeenteraad

Onderwerp: VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN AMBACHTSLOANE
ROTTEVALLE

Volgnr.: 6

Beh. ambt: E. de Haan
Tel/kamer: 0512 - 581 302

Datum Het Besluit: 21 oktober 2014

Voorstel

- 1 Stel het bestemmingsplan " Ambachtsloane Rottevalle" gewijzigd vast ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, conform het bij de stukken ter inzage liggende plan, waarin alle wijzigingen als volgt zijn weergegeven:
 - a. *de toelichting*: de in het geel gearceerde teksten.
 - b. *de verbeelding*: de met rood omlijnde gebieden.
 - c. *de planregels*: de in het grijs gearceerde teksten, met uitzondering van artikel 7.5 onder d. Dit artikel wordt: (*Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend*) d) het gebruik van gronden en bouwwerken voor béd en brochje, waarvan het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met een hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd
2. Verklaar de zienswijzen wel ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en beslis omtrent de zienswijzen overeenkomstig de bij dit voorstel horende "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle"
3. Stel op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast voor het bestemmingsplan "Ambachtsloane Rottevalle".

Beleidsterrein

Ruimtelijke ordening.

Inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kleine kernen Oost (oktober 2011) is het gebied rondom de Ambachtsloane naar aanleiding van discussies uit het plangebied van dit bestemmingsplan gehaald.

De discussie bij het bestemmingsplan Kleine kernen Oost ging met name over het woord conserverend. In de ogen van de omwonenden betekent dit dat er geen verandering kan zijn tussen de oude en nieuwe bestemmingsplanregeling voor het gebied. De gemeente hanteert een ruimer begrip; dit begrip houdt in dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het gebied worden toegestaan.

Vanwege de discussie is het plangebied Ambachtsloane uit het bestemmingsplan geknipt en is toegezegd dat hiervoor een afzonderlijke procedure zou worden gevoerd, waarbij de nieuwe regeling zoveel mogelijk hetzelfde zal zijn als de huidige regeling (binnen de huidige wettelijke standaarden).

Omdat de planologische regeling voor dit gebied nog wel dient te worden geactualiseerd, is een separaat bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld. De systematiek van dit bestemmingsplan is opgezet conform het zogeheten gemeentelijke Handboek voor bestemmingsplannen en volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare

Bestemmingsplannen. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de nu geldende regelingen voor het gebied.

De procedure van voornoemd bestemmingsplan is zodanig gevorderd dat het plan ter vaststelling aan uw gemeenteraad kan worden voorgelegd.

Argumenten

Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle.

Groenstrook

In het bestemmingsplan is een groenstrook opgenomen, conform de oorspronkelijke uitgangspunten voor het gebied Ambachtsloane. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de bijlage.

Wijzigingen

Een aantal wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan komen voort uit de ingediende zienswijzen. Hiervoor wordt verwezen naar de zienswijzennota.

N.a.v. ronde tafel d.d. 23 september 2014

Handhaven of schrappen groenstrook

Wanneer de gemeenteraad geen uitvoering wenst te geven aan het oorspronkelijk door de raad vastgestelde beleid m.b.t. de groenstrook, dient het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd te worden vastgesteld. De groenbestemming en bijbehorende regeling worden geschrapt en de gronden krijgen een woonbestemming.

Ook zal de raad het welstandskader op dit onderdeel moeten aanpassen. Dit kan desgewenst worden meegenomen bij de actualisatie van de welstandsnota.

Met betrekking tot de juridische risico's van het schrappen van de groenbestemming en bijbehorende regeling, alsmede het afzien van handhaving van de betreffende kwalitatieve verplichting uit de koopovereenkomsten, kan het volgende worden gesteld.

1. In de koopovereenkomst is opgenomen, dat de kavel met een groenstrook zal worden opgeleverd. Dat is ook gebeurd. Kopers hebben hier geen kosten voor hoeven maken. Wel heeft men de inrichting van de tuin hier wellicht speciaal op afgestemd. Dit had men mogelijk zonder groenstrook anders gedaan. Door nu af te zien van handhaving van de groenstrook zou men ons het verwijt kunnen maken dit nodeloos en met extra kosten te hebben moeten doen.
2. Daar staat tegenover, dat afzien van handhaving van de groenstrook betekent dat er ook geen verplichting meer geldt om de groenstrook te dulden, te onderhouden en eventueel her te beplanten. Gesteld zou kunnen worden dat dit een voordeel oplevert. Dit beding is ten behoeve van de gemeente gesteld en is niet door burens ten opzichte van elkaar afdwingbaar. Het is vervolgens aan de eigenaren om te bepalen of men de groenstrook wil handhaven of niet.
3. Schrappen van de groenbestemming betekent dat de voor de paardenbak verleende vergunning kan worden uitgevoerd. De benodigde omgevingsvergunning is onherroepelijk.

Onderscheid publiekrecht/privaatrecht

Tijdens de Ronde-tafel-vergadering werden vragen gesteld over hoe het privaatrecht zich tot het publiekrecht verhoudt. Gebruik van gronden kan door een gemeente via het privaatrecht worden beperkt, ook al is dat gebruik (in dit geval voor een paardenbak) publiekrechtelijk wel toegestaan. Dit blijkt uit het arrest Antiekstudio Lelystad, Hoge raad 8 juli 1991, NJ 1991, 691. In een koopovereenkomst kan dus worden bedongen dat de grond niet gebruikt mag worden voor andere doeleinden dan voor een groenstrook. In dit geval is dat gebeurd met

een beding met een kwalitatieve verplichting. Hoewel wij tot nu toe niet privaatrechtelijk hebben gehandhaafd op de groenstrook, hebben wij geen afstand gedaan van het beding of het vertrouwen gewekt, dat wij het beding niet zouden handhaven.

B&B

Daarnaast is tijdens de Ronde-tafel-vergadering een opmerking gemaakt over de bed&brochje-regeling. Deze wijkt af van het ontwerp bestemmingsplan Kleine kernen Oost van 2011.

De regeling, zoals deze nu is opgenomen, geldt voor bijna alle woonbestemmingen in de gemeente Smallingerland en vormt de juridische uitwerking van het beleid voor B&B dat is neergelegd in de notitie Kleinschalige verblijfsrecreatie. In een aantal woon-werkbestemmingen is de regeling echter met minder criteria opgenomen. Deze regeling vormt nog steeds voldoende waarborg om de kleinschaligheid van de B&B-functie te behouden en kan daarom ook in het voorliggende bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Gevoerde procedure bestemmingsplan / communicatie

Inspraak en overleg over het voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerp heeft van 3 mei t/m 30 mei 2013 ter inzage gelegen. Voorafgaand aan die periode heeft elke bewoner het voorontwerp bestemmingsplan per post ontvangen. Tevens werd de gelegenheid geboden om een mondelinge toelichting op het bestemmingsplan te krijgen.

Gedurende deze termijn zijn 2 inspraakreacties ontvangen (1 daarvan is door meerdere bewoners ondertekend), waarover het College in het kader van het ontwerp bestemmingsplan heeft besloten. Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar de inspraaknota, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

Ook is het voorontwerp voor het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan een aantal instanties. Een 2-tal instanties hebben inhoudelijk gereageerd. De ingekomen overlegreacties zijn verwerkt in paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Informerende bijeenkomst

De bewoners zijn uitgenodigd om een toelichting door de wethouder (Nieske Ketelaar) te krijgen op de concept-inspraaknota, voordat deze door het College zou worden vastgesteld. In eerste instantie was deze gepland op 4 september, een dag voordat het beroep tegen het bestemmingsplan voor De Bijzondere Onderneming bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zou worden behandeld. In verband hiermee is de bijeenkomst naar 16 september verplaatst.

Tijdens de bijeenkomst heeft de wethouder een toelichting gegeven en vragen beantwoord. De vragen, waarop niet direct een antwoord kon worden gegeven, zijn later per brief beantwoord. Deze brief maakt deel uit van de inspraaknota.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 februari t/m 3 april 2014 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Wederom is het ontwerp bestemmingsplan aan alle bewoners toegezonden. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om bij de gemeenteraad zienswijzen in te dienen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle.

Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan een zogenaamd exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Een exploitatieplan is een planfiguur die voor de gemeente de grondslag biedt voor publiekrechtelijk kostenverhaal en

keersborden en typische verkeerskundige elementen vervangen om de menselijke maat terug te brengen in het verkeer en daarmee de leefbaarheid en de leefkwaliteit te vergroten. Het GVVP maakt onderscheid in wegen met een verkeersfunctie (de stroomwegen en de gebiedsontsluitingswegen) en wegen met een verblijfsfunctie (de erftoegangswegen). De Ambachtsloane is als erftoegangsweg aangemerkt in het GVVP.

Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma Bouwen, Ruimte en Milieu 2013

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de plicht voor het opstellen van handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma vastgelegd. Dit handhavingsbeleid en het uitvoeringsprogramma zijn grotendeels gebaseerd op de uitvoeringsprogramma's "Milieu en bouwen" en de opgedane ervaringen van voorgaande jaren. Het beleid en programma bevat de gemeentelijke taken met betrekking tot het omgevingsrecht. Dit betreft vooral de aandachtspunten met betrekking tot bouwen, brandveilig gebruik, milieu, bestemmingsplannen, de kap- en inritvergunningen. Het accent van de werkzaamheden ligt bij de afdeling Publiek, eenheid Vergunningen en handhaving. Het doel hiervan is om helder te maken wat het college, de gemeenteraad, de burgers en bedrijven ten aanzien van de uitvoering en handhaving mogen verwachten.

Partiële herziening Wonen - werken en Werk aan huis, 2013

Op 1 oktober heeft de gemeente een partiële herziening vastgesteld ten aanzien van wonen - werken en werk aan huis. Deze partiële herziening is van toepassing op een groot aantal bestemmingsplannen in de gemeente. De regeling is bedoeld om de verhuurbaarheid en/of verkoopbaarheid van woon-werkkavels te verbeteren en om mogelijke leegstand te voorkomen.

WONEN - WERKEN

Werk is een speerpunt uit het collegeprogramma 2010-2014. Verschillende bestemmingsplannen bieden ruimte aan woon-werklocaties. Er is echter een mismatch tussen enerzijds de mogelijkheden die bestemmingsplannen bieden en anderzijds de behoefte uit de markt, hetgeen blijkt uit de slechte verkoopbaarheid van deze kavels. De verkoopbaarheid zou verbeteren als er op deze locaties ook uitsluitend gewoond mag worden, zonder de verplichte combinatie met "werk". De partiële herziening past de woon-werkregeling aan in die zin dat uitsluitend wonen ook toegestaan wordt.

WERK AAN HUIS

De werk-aan-huisregeling behoeft actualisatie. Er bestond geen regeling voor webwinkels. Dit is nu opgenomen in de werk-aan-huisregeling. **Hierin is ook een aanvulling opgenomen dat de hoofdbewoner het beroep aan huis uitoefent en dat hij bij recht geen personeel in dienst mag hebben. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het in dienst hebben van personeel, onder voorwaarde dat de activiteiten geen onevenredige belastende invloed op de woonomgeving hebben.**

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle met identificatienummer NL.IMRO.0090.BP2013DPO004-0401 van de gemeente Smallingerland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- of uitbouw:

een toevoeging dan wel een vergroting van een ruimte aan een hoofdgebouw, die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.6 ambachtelijk bedrijf:

- a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waar - voor een belangrijk deel in handwerk - goederen worden geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen vermeld is onder b;
- b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 1. het productieproces wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskrachten worden aangedreven, uitgevoerd;
 2. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;
- c. tot bedrijven als bedoeld onder a worden in ieder geval gerekend:
 1. schoonmaakbedrijven zoals schoorsteenveegbedrijven, glazenwasserijen, tapijtreinigingsbedrijven;
 2. kappersbedrijven, schoonheidssalons e.d.;
 3. kleinschalige bouw- en installatiebedrijven, zoals bouwbedrijf, aannemer, klussenbedrijf, installatiebedrijf, stratenmakersbedrijf, reparatiebedrijven, meubelmakerij;

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de bebouwde oppervlakte:

de optelsom van de oppervlakte van alle bouwwerken op een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein;

2.3 de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.):

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren en overige bedrijfsruimten met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten wordt opgeteld;

2.4 de breedte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Artikel 7 Wonen - Werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met werk aan huis, **bêd & brochje** 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, en waarbij geen of in beperkte mate sprake is van een verkeersaantrekkende werking, waarbij de oppervlakte van de bedrijfsactiviteiten niet meer bedraagt dan 1/3 deel van de totale gebruiksoppervlakte van de woning en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- b. alsmede het **wonen-werken** in combinatie met een kattenpension, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - en werken kattenpension",

maar ook voor de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 7.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en ruimten ten behoeve van een kattenpension, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - en werken kattenpension";
- b. andere bouwwerken.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 150 m² zijn;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 300 m² per bouwperceel zijn;
- c. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- d. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- e. binnen een bouwvlak mogen er niet meer woonhuizen in het bouwvlak worden gebouwd dan in de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" als maximum is aangegeven;

- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor béd en brochje, waarvan het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met een hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het in lid 7.1. sub a omschreven gebruik, zonder dat de gronden met de bestemming 'Groen' zijn ingericht zoals omschreven in Artikel 4 en in het beplantingsplan, opgenomen als bijlage 1 bij deze regels.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle van de gemeente Smallingerland'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 21 oktober 2014.

De voorzitter,



De griffier,

.....

.....



- Legenda**
- Plangebied
 - Bestemmingen**
 - A-C Agrarisch - Cultuurgrond
 - G Groen
 - V Verkeer
 - V-VB Verkeer - Verblijf
 - W-W Wonen - Werken
 - Dubbelbestemming**
 - L-G Leiding - Gas
 - Aanduidingen**
 - (sw-wka) specifieke vorm van wonen - en werken kattenpension
 - bouwvlak
 - maatvoeringsvlak
 - minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)
 - E maximum aantal wooneenheden
 - G - hartlijn leiding - gas
 - Verklaring**
 - gegevens GBKN
 - gegevens kadastraal
 - aanpassingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

		Gemeente Smallingerland Bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle Verbeelding	
datum: 16-09-2014 schaal: 1 : 1000 papierformaat: A1 status: vastgesteld projectnr.: 232.00.13.06.00 gezien: AH NL.IMRO.0090.BP2013DP004-0401	 BügelHajema <small>Plek voor Ideeën</small> BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP Balhassar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15 E teeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl		

Geschiedenis groenstrook

De Ambachtsloane is een aanloopgebied. Aanloopgebieden zijn gebieden (voormalig buitengebied) die aansluiten bij de bebouwing van de verschillende kernen, waar ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en werken aanwezig zijn, zonder dat het karakter van het buitengebied wezenlijk wordt aangetast. Bij de aanwijzing van de aanloopgebieden is destijds inpassing in het landschap een belangrijk aspect geweest. De Ambachtsloane bevindt zich in het singellandschap, waarbij een belangrijk kenmerk is dat op de perceelgrenzen houtsingels voorkomen, ook wel het coulisselandschap genoemd. De groenstroken in het bestemmingsplan zijn hiervan een vertaling. Ze nemen de richting en de positie over van de omliggende singels.

Het achterwege laten van de groenstroken betekent concreet dat er aan één van de basisvoorwaarden voor het omzetten van buitengebied naar aanloopgebied niet meer wordt voldaan.

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 afscherpende beplantingsstrook met een struik en boomlaag met een minimumbreedte van 8 meter. Voor deze beplantingsstrook geldt dat in de koopovereenkomst met de grondeigenaren is bepaald dat deze door de eigenaar van het 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. Deze verplichting is aan de eigenaar - ten behoeve van de gemeente Smalingerland - opgelegd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als persoonlijke verplichting met kettingbeding voor opvolgende verkrijgers.

Gebleken is dat de beplantingsstrook in het Wijzigingsplan aanloopgebied Efterwei Rottevalle (door het college vastgesteld op 6 december 2005) in planologische zin onvoldoende is afgeregeld. Het wijzigingsplan is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2002 door het college vastgesteld en regelt de bouwmogelijkheden voor de woon-werk-kavels.

Op 20 juni 2011 is 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. Deze vergunning is verleend op grond van het Wijzigingsplan aanloopgebied Efterwei Rottevalle. 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.

Verplaatsing

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 Beeldkwaliteitplan van een "groene kamer waarin de kavels zijn gelegen" en willen dan ook vasthouden aan de realisering van een beplantingsstrook. Omdat we wel vergunning hebben verleend voor de paardenbak hebben we gekeken naar een mogelijkheid, waarbij zowel de beplantingsstrook als de paardenbak kan worden gerealiseerd. Vanwege de tegenstrijdigheid tussen het bestemmingsplan en de verkoopvoorwaarden achten wij het zoeken naar een alternatieve oplossing aanvaardbaar. Onlangs is ons echter gebleken, dat verplaatsing geen haalbare kaart is. Zoals de zaken er

nu voor staan dient de beplantingsstrook dus overeenkomstig de verkoopovereenkomst te worden gerealiseerd.

Nieuw bestemmingsplan

De groenstrook is een belangrijk element voor de landschappelijke inpassing. Om te voorkomen dat op deze groenstrook al dan niet vergunningvrij bouwwerken kunnen worden geplaatst wordt voorgesteld deze beplantingsstrook in het nieuwe bestemmingsplan voor de Ambachtsloane in te bestemmen als groen. Daarmee wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het vastgestelde beeldkwaliteitplan en de met de betreffende grondeigenaren overeengekomen kwalitatieve verplichting.

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Ambachtsloane Rottevalle

Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 februari t/m 3 april 2014 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden hieronder samengevat en behandeld.

Indiener	Samenvatting	Gemeentelijke reactie
1. Mevr. D.C. Brands en de heer T. de Boer, Ambachtsloane 11	1. De Agrarisch-Cultuurgrond kavel die in eigendom is van ons (zie bijlage 1), is niet opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan. Deze kavel is onderdeel van het vigerende bestemmingsplan Aanloopgebied Rottevalle 2005, daarom ons verzoek deze kavel op te nemen in bestemmingsplan Ambachtsloane.	De betreffende kavel maakt geen onderdeel uit van het geldende planologisch kader (het wijzigingsplan aanloopgebied Efterwei Rottevalle) voor de Ambachtsloane. De kavel valt in het bestemmingsplan Kleine kernen Oost en is bestemd als Agrarisch-Cultuurgrond. Het doel van de actualisatie van bestemmingsplannen is om het gehele gebied van de gemeente Smalingerland te voorzien van nieuwe bestemmingsplannen. Daarbij is het niet noodzakelijk dat de plangrenzen gelijk zijn aan de oude bestemmingsplannen. Dit heeft geen inhoudelijke gevolgen.
	2. In de Inleiding van het ontwerpbestemmingsplan Ambachtsloane wordt geschreven dat <i>gronden behorende tot het bestemmingsplan De Bijzondere Onderneming buiten dit plangebied zijn gelaten</i> . Echter in dit ontwerpbestemmingsplan Ambachtsloane staat een strook V-VB aangegeven op deze gronden. Wij verzoeken u deze strook en aanduiding V-VB uit dit bestemmingplan Ambachtsloane te verwijderen conform de tekst in de Inleiding van dit ontwerp bestemmingsplan Ambachtsloane	Zie onder 1.1: Het doel van de actualisatie van bestemmingsplannen is om het gehele gebied van de gemeente Smalingerland te voorzien van nieuwe bestemmingsplannen. Daarbij is het niet noodzakelijk dat de plangrenzen gelijk zijn aan de oude bestemmingsplannen. Dit heeft geen inhoudelijke gevolgen. De bestemming, die de bouw van DBO mogelijk maakt, is niet opgenomen in dit bestemmingsplan.
	3. Hoofdstuk 3, punt 3.2 pagina 12 hier wordt gesproken over het feit dat de hoofdbewoner bij recht geen personeel in dienst mag hebben. Deze tekst is voor ons nieuw, staat ook niet vermeld in het voorontwerp bestemmingsplan Ambachtsloane d.d. 15 maart 2013 en is in strijd met het vigerende bestemmingsplan (waarbij uitgegaan is van	Deze bepaling vloeit voort uit het bestemmingsplan 'Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis' dat nu in procedure is. Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van nieuw gemeentelijk beleid, dat voor de gehele gemeente Smalingerland gaat gelden. De regeling m.b.t. het personeel is echter bedoeld voor een

	<p>personeel) en daarbij remt het de ondernemer/hoofdbewoner in zijn ondernemen. Wij verzoeken u deze tekst uit het bestemmingsplan Ambachtsloane te halen.</p>	<p>beroep aan huis bij een reguliere woning. In het geval van de Ambachtsloane gaat het om woon-werk-kavels. De regeling zal daarom uit het bestemmingsplan worden gehaald.</p>
	<p>4. In de bijlage Regels, artikel 7, pagina 13 willen wij de tekst bij punt 7.1 b gewijzigd hebben. De huidige tekst laat enige ruimte voor onduidelijkheid. Wij willen dit graag voorkomen en stellen u voor om de volgende tekst te hanteren: Alsmede het wonen-werken in combinatie met een kattenpension, ter plaatse...(...) . Voor de consistentie verzoeken wij u de aanduiding in de tekening voor de gehele kavel van Ambachtsloane nummer 11 te laten gelden (en niet zoals nu dwars door de bebouwing).</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>
	<p>5. In de bijlage Regels, artikel 7, pagina 13, pagina 15 bij punt 7.4.2 laatste regel ontbreekt de tekst zoals ons toegezegd in de notitie van de Gemeente (bijlage bij de brief d.d. 14/2/2014, kenmerk Z665181/D994341). Wij verzoeken u deze tekst alsnog te laten opnemen en de huidige laatste regel/alinea te verwijderen.</p>	<p>Deze staat in de laatste alinea van artikel 7.4.</p>
	<p>6. In de bijlage Regels, artikel 7, pagina 13 bij punt 7.1 a wordt niet meer gesproken van Bed & Brochje zoals in bestemmingsplan Kleine Kernen Oost 2011. In de Memo nav Raadscommissie RIM 13 juli 2013 (zie bijlage 4) wordt deze toevoeging onderbouwd. Wij verzoeken u deze tekst dan ook alsnog op te laten nemen bij punt 7.1 a. Hierdoor wijzigt de tekst naar: Het wonen, al dan niet in combinatie met werk aan huis, bed & brochje en/of ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.</p>	<p>De tekst wordt aangepast.</p>
	<p>7. Hoofdstuk 4, punt 4.3 behandelt het wegverkeerslawaai. Er zijn twee wegen die wegverkeerslawaai veroorzaken: N369/Litswei en de Ambachtsloane. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Ambachtsloane wordt hierover te gemakkelijk heen gestapt. De N369 produceert nu veel meer lawaai dan de toegestane (verhoogde vrijgestelde norm) van 55 decibel. Wij meten gemiddeld 75-80 decibel ! Wij verzoeken u met klem hiervan notie te nemen en het college te verzoeken</p>	<p>Bij de beoordeling van geluid is de Wet Geluidhinder van toepassing en moet worden uitgegaan van de wettelijk toegestane maximale snelheid. Daarnaast moet worden uitgegaan van wettelijk voorgeschreven rekenprogramma's. Daarbij wordt een over de betreffende beoordelingsperioden "gemiddeld" geluidniveau berekend. Een meting van het wegverkeerslawaai is moeilijk op de juiste manier uit te voeren, o.a. door de tijdsduur dat gemeten moet worden en het uitsluiten van stoorgeluid.</p>

	<p>hierover in contact te treden met de Provincie ten einde tot een reductie van dit wegverkeerslawaaai te komen. De tweede weg, Ambachtsloane is aangeduid als een 30km/u weg. Hier wordt echter altijd te hard gereden (50-70 km/u). Dit heeft enorme verhoging van het wegverkeerslawaaai tot gevolg. De 30 km/u weg (Ambachtsloane) is niet duidelijk aangegeven als zodanig. Het ontbreekt aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. (fictieve) verkeersdrempel (zoals aan de Bildwei) en/of b. een 30 op de weg geschreven en/of c. dubbele lijnen over de breedte van de weg. <p>Met als gevolg dat er altijd te hard gereden wordt (50 tot 70 km/u) en er meer verkeerslawaaai in werkelijkheid is dan wordt aangenomen.</p>	<p>Als op een weg harder wordt gereden dan is toegestaan, kan daarmee voor de Wet geluidhinder geen rekening worden gehouden. Handhaving moet plaatsvinden op grond van de wegen- en verkeerswetgeving. Het geluid van wegen moet (opnieuw) worden beoordeeld als de weg fysiek wijzigt (bijvoorbeeld extra rijbaan), de toegestane snelheid wordt verhoogt of als extra geluidgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Deze situaties doen zich niet voor.</p> <p>In de huidige wetgeving is de provincie niet verplicht maatregelen te treffen om het geluid van de N369 te beperken. In de overleggen met de wegbeheerder zullen echter aandacht vragen voor het aspect geluid.</p> <p>Ambachtsloane: In week 26-2014 wordt een dubbele markering aangebracht dwars over de weg, ter ondersteuning van de komgrens. De komende periode gaat de gemeente beoordelen welke maatregelen gewenst zijn om de verkeerssituatie te verduidelijken. Aan de hand daarvan wordt bekeken in hoeverre hiervoor budget beschikbaar is of vrijgemaakt kan worden.</p>
	<p>8. Ter zijde maken wij tevens u erop attent dat de verkeersveiligheid met deze wijziging ernstig is afgenomen! Met de wijziging van deze weg naar een 30km/u weg zijn de 'zijtakken' van de Ambachtsloane gelijkwaardig aan de Ambachtsloane gesteld. Dit betekent dat verkeer van rechts voorrang dient te krijgen. Echter omdat het straatbeeld niet duidelijk is, wordt deze voorrang nooit verleend. Men denkt dat bewoners uit 'uitritten' komen en dat de Ambachtsloane een voorrangsweg is. Wij verzoeken u dringend hier met urgentie stappen op te ondernemen. Dan wel de weg terug te zetten naar zijn oorspronkelijke bestemming: buiten bebouwde kom weg met voorrang.</p>	<p>De Ambachtsloane lag voor de aanleg van de woon-werkkavels buiten de bebouwde kom. Na verzoek van o.a. Dorpsbelang en enkele bewoners is de bebouwde-kom-grens verplaatst, een voetpad aangelegd, kruisingen gelijkwaardig gemaakt en is er een snelheid ingesteld van 30km/uur, net als in de rest van de kom van Rottevalle. Dit vanwege de veiligheid van met name schoolkinderen en fietsers. Het verwijderen van het asfalt en het realiseren van dezelfde uitstraling als bijvoorbeeld de Buorren is het eindbeeld van de gemeente. De komende periode gaat de gemeente beoordelen welke maatregelen gewenst zijn om de verkeerssituatie te verduidelijken. Aan de hand daarvan wordt bekeken in hoeverre hiervoor budget beschikbaar is of vrijgemaakt kan worden.</p>

2. S. Hollema en H.G. Schuurer, Ambachtsloane 3	1. Zie 1.1	Zie 1.1
	2. Zie 1.3	Zie 1.3
	3. Zie 1.5	Zie 1.5
	4. Zie 1.7	Zie 1.7
	5. Zie 1.8	Zie 1.8
3. S. Kingma en S. Elzinga, Ambachtsloane 2	1. Zie 1.3	Zie 1.3
	2. Zie 1.7	Zie 1.7
	3. Zie 1.8	Zie 1.8
4. Arag rechtsbijstand namens L.W. Lindeboom en A.S.A van der Tuin, Ambachtsloane 8	<p>1. Cliënten hebben een omgevingsvergunning voor de aanleg van een rijbak en paddock en zijn ook gestart met werkzaamheden hieromtrent. Nadien kwam naar voren dat cliënten een stuk groenstrook achter de woning hiervoor dienen te gebruiken, hetgeen in strijd is met een kwalitatieve verplichting van de koopakte. In feite heeft u een vergunning verleend waar cliënten niets mee kunnen. De gemeente heeft geprobeerd een oplossing voor het probleem te vinden. Meerdere oplossingen zijn door cliënten aangereikt, zoals het naar voren plaatsen van de groenstrook. Al de mogelijke oplossingen zijn door de gemeente afgewezen, hetgeen bij cliënten de vraag oproept of de gemeente wel genegen was om deze kwestie tot een goed eind te brengen.</p> <p>In het bestemmingsplan heeft u de groenvoorziening expliciet opgenomen. In het verleden was deze niet opgenomen.</p> <p>Uw argument dat u gronden dient aan te kopen om de groenstrook te verplaatsen is onjuist.</p> <p>Cliënten verwachten dat de gemeente deze kwestie alsnog tot een goed eind zal brengen en dat de rijbak alsnog kan worden gerealiseerd om zo uitvoering aan de vergunning te geven. Hierbij willen cliënten nogmaals aangeven dat de groenstrook naar voren kan worden geplaatst en dat andere alternatieven mogelijk zijn.</p>	<p>Het verplaatsen van de groenstrook richting de huizen doet geen recht aan het principe uit het Beeldkwaliteitplan van een "groene kamer waarin de kavels zijn gelegen" en dit vormt bovendien geen praktische invulling van de kavels. De groenstrook kan ook niet richting de weilanden worden verplaatst, omdat deze dan in de gasleiding-zone zou komen. Het is niet toegestaan om in die zone diepwortelende beplanting te plaatsen.</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 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 grondverwerving 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</p>

		zijnde belangen zien wij in redelijkheid geen andere oplossing voor dit vraagstuk.
--	--	--

Bijlage 1: Ingekomen zienswijzen