

Raadsbesluit bestemmingsplan De Tike – Master de Jongwei

VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN “De Tike – Master de Jongwei”

De gemeenteraad van de gemeente Smallerland;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "De Tike – Master de Jongwei" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 22 april 2016 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan *drie* zienswijzen zijn ingebracht;

dat burgemeester en wethouders de behandeling van de zienswijzen heeft gemotiveerd in de "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Tike – Master de Jongwei" die als bijlage aan het raadsvoorstel 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 25 november 2016;

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

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan "De Tike – Master de Jongwei" gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "De Tike – Master de Jongwei".

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd

in zijn openbare vergadering van 28 februari 2017

griffier



voorzitter



Aan de gemeenteraad

Onderwerp: VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN DE TIKE – MASTER DE JONGWEI :

Beh. ambt: W. Dijkstra
Tel/kamer: 0512 - 581 466/ flex Ontwikkeling

Voorstel

1. Besluit omtrent de zienswijzen overeenkomstig de Nota Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Tike – Master de Jongwei.
2. Stel het bestemmingsplan De Tike – Master de Jongwei gewijzigd vast ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, conform het bij de stukken ter inzage liggende plan, waarin de wijzigingen als volgt zijn weergegeven:
 - a. *de toelichting en de regels*: de in het geel gearceerde tekst.
 - b. *de plankaart*: de met rood omlijnde delen.
3. Stel géén exploitatieplan vast voor het bestemmingsplan De Tike – Master de Jongwei (op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening).
4. Stel de welstandscriteria G4a ongewijzigd vast.

Beleidsterrein

Ruimtelijke Ordening

Inleiding

Aan de Master de Jongwei in De Tike, direct ten zuiden van het dorps huis, zijn plannen om in totaal 7 nieuwe woningen te bouwen. Het bestaande woonhuis met bijbehorende bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 2 twee-onder-één kap woningen en 3 vrijstaande woningen gebouwd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. De procedure van het bestemmingsplan is zodanig gevorderd dat het plan ter vaststelling aan uw gemeenteraad kan worden voorgelegd.

Wet en beleid

Het bestemmingsplan (analoog en digitaal) is opgezet volgens ons Handboek met de standaardregels en de VROM Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Gevoerde procedure bestemmingsplan

Inspraak en overleg over het bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 10 april 2015 tot en met donderdag 7 mei 2015 ter inzage gelegen. Op 13 april 2015 is een inloopbijeenkomst geweest in het dorps huis in de De Tike waar belangstellenden informatie konden inwinnen over het project. Gedurende de inspraakperiode zijn 3 inspraakreacties ontvangen. Ook is het voorontwerp voor het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan een aantal instanties. In totaal hebben 2 instanties gereageerd. De ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn van een antwoord voorzien en opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 22 april 2016 tot en met 2 juni 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om bij de

gemeenteraad zienswijzen in te dienen. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan De Tike – Master de Jongwei'.

Gesprek met initiatiefnemer en dorpsbelang De Tike

Op 26 augustus jl. heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, dorpsbelang De Tike en een ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente. Daarin is gesproken over de beeldkwaliteitsrichtlijnen en behoefte vanuit het dorp.

Wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan

Er is één wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en het overleg dat de initiatiefnemers hebben gehad met het dorpsbelang De Tike. Het betreft:

- Op de verbeelding is het bouwvlak van de 2¹ kap woningen 7 meter teruggerooid ten opzichte van het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan.
- De beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn aangepast, waardoor de nokrichting van de 2¹ kapwoningen nu ook evenwijdig aan de weg mag zijn.

Met het terugrooien ontstaat meer ruimte tussen de bestaande woningen aan de Master de Jongwei en de 2¹ kappers. Door meer vrijheid te bieden in de keuze voor nokrichting ziet de initiatiefnemer prijstechnisch mogelijkheden om een woningaanbod voor starters uit De Tike te realiseren. Wij achten deze planwijziging ruimtelijk aanvaardbaar.

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 biedt voor de gemeente een grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. In afwijking van deze bepaling kan de raad een besluit nemen géén exploitatieplan vast te stellen, indien dit niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Vervolg procedure bestemmingsplan

Zes weken nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, dient het bestemmingsplan in de Breeduit en in de Staatscourant te worden gepubliceerd en moet de publicatie langs elektronische weg (website en www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar zijn.

Gelijktijdig moet de kennisgeving langs elektronische weg (per e-mail) aan de instanties van het Rijk, de provincie en aan het waterschap worden toegezonden. Tevens moet uw besluit, het vastgestelde bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg (website) beschikbaar worden gesteld.

Na publicatie van het vaststellingsbesluit kan gedurende een termijn van zes weken door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan de voorzitter van die afdeling om verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij het bestemmingsplan is geschorst.

Aanpassing Welstandsrichtlijnen

De aanpassing van het stedenbouwkundig plan aan de noordzijde van het plangebied waar de rooilijn van de woningen zeven meter naar achteren is gerooid, brengt ook een aanpassing met zich mee van de welstandsrichtlijnen.

Wettelijke basis

Bouwplannen worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand (op grond van artikel 2.10 lid 1 sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De toetsingscriteria staan in de Welstandsnota Smallerland (inclusief beeldkwaliteitsplannen). De welstandscommissie

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Tike – Master de Jongwei

Het ontwerp bestemmingsplan De Tike – Master de Jongwei heeft vanaf 22 april 2016 tot en met 2 juni 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een zevental woningen in het dorp De Tike.

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

Indiener	Samenvatting	Gemeentelijke reactie
1. ONTWERP BESTEMMINGSPLAN		
1. O. Kooistra en Th. Schreiber, Master de Jongwei 20 , De Tike	1. Is er wel vraag naar woningen in De Tike?	1. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde woonplan.
	2. Het uitzicht en de privacy verdwijnt. Waarom worden de woningen niet tegenover de bestaande opritten van de bestaande woningen gebouwd?	2. Het uitzicht van appellant verandert. Een vrij uitzicht van een woning kan nooit worden gegarandeerd in een bebouwde kom van een dorp. Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen bij de bestaande woning al bijgebouwen worden gerealiseerd waardoor het uitzicht ook zou kunnen wijzigen. Wij zijn van mening, dat voldoende afstand in acht wordt gehouden ten opzicht van de bestaande woningen waardoor het uitzicht niet onaanvaardbaar wordt belemmerd. De initiatiefnemer heeft na overleg met dorpsbelang aan de gemeente voorgesteld om de voorgevelrooilijn van de 2-onder-1-kapwoningen 7 meter naar achteren te rooien. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.
	3. De waarde van de woning zal naar verwachting afnemen.	3. Mocht planschade worden verwacht, dan kan door appellant, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om planschade worden ingediend.
	4. De mogelijkheid wordt geboden om een bedrijf aan huis te vestigen in de nieuw te bouwen woningen. Dit zal tot een toename van verkeersbewegingen en een toename van het verkeer op de doorgaande weg leiden in het dorp.	4. Het betreft hier een beroep-aan-huis regeling, zoals die in alle bestemmingsplannen in de gemeente bij woningen wordt gehanteerd. De verwachte toename van verkeersbewegingen is zeer gering en zal niet leiden tot onevenredige geluidshinder of een onaanvaardbare aantasting van de verkeersveiligheid. Het beroep aan huis is ondergeschikt aan

		de woonfunctie.
	5. Wat voor bedrijven zullen zich hier vestigen? Wat is toegestaan? Alleen een B&B, waarvan we er al één in het dorp hebben?	5. Alleen beroepen aan huis zijn toegestaan zoals vermeld in artikel 3.1 onder a van het bestemmingsplan. Een B&B is toegestaan en wordt aanvaardbaar geacht bij de woonbestemming.
	6. In de reactienota op de inspraakreacties wordt aangegeven dat een aanvullend ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Wat is onderzocht en wat zijn de uitkomsten van het onderzoek.	6. Er is aanvullend onderzoek gedaan naar huismussen en vleermuizen. Het onderzoek is als bijlage opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het resultaat van dit onderzoek is dat de plannen geen conflict veroorzaken met de Flora- en faunawet voor jaarrond beschermde nestplaatsen van huismussen en voor vleermuizen.
2. F. Wesseling-Schilstra, Master de Jongwei 20A, De Tike	1. Heeft er bezwaar tegen dat een drietal woningen en de weg die naar de achterste woningen gaat recht tegenover de eigen woning komen, waarmee het uitzicht wordt ontnomen. Dit gaat ten koste van de woonbestand en ment deel niet de mening dat er straks voor hen nog vrije doorzichten zijn.	1. Zie beantwoording bij zienswijze 1 onder punt 2.
	2. Hoe wordt de verkeerveiligheid gehandhaafd in de straat en wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij de woningen, met of zonder bedrijfsruimte en/of bêd en brochje.	2. Bij elke woning kunnen voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op eigen terrein. Bij de planontwikkeling is ook de algemene parkeernormering voor woningen van toepassing. De verkeersveiligheid van de Master de Jongwei komt niet in geding door de realisatie van een 7-tal woningen.
	3. In het flora- en faunaonderzoek mist de aanwezigheid van reeën en de vele hazen.	3. Er is ecologisch onderzoek gedaan naar de aanwezige diersoorten. De aanwezigheid van zowel reeën als hazen is bij het veldbezoek niet geconstateerd. Het is uiteraard mogelijk dat reeën en hazen zijn gesignaleerd echter dit zijn veel voorkomende soorten in het buitengebied. De realisatie van dit plan heeft geen effect op het leefgebied van deze soorten.
	4. De prachtige zonsondergang zal na de realisatie van dit woonplan niet meer zichtbaar zijn.	4. Zie reactie bij punt 1.
3. H. Wesseling, Master de Jongwei 20A, De Tike	1. De sjenwize is skreaun yn it Frysk. De reaksje fan de gemeente is yn it Nederlânsk. Dit is yn striid mei it gemeentlik belied op it mêd fan taal. It Frysk fan de boarger moat troch de gemeente beandere wurde yn it Frysk.	1. It gemeentlik belied is, wannear't boargers in brief yn it Frysk skreauwe ek in andert krije yn it Frysk. De beândering fan dizze sjochwize is dêrom yn it Frysk.
	2. Op dit stuit steanne der 11 huzen te keap. Soe net betinke kinne wat it nut is foar de bou fan nije huzen.	2. It wenplan sa as it foarnaam is, past yn it wenningbouprogramma lykas dat troch de gemeenterie fêststeld is. Hjirynd wurdt op strategysk nivo sjoen nei de wenningfraach fan Drachten en de doarpen. Dat der op dit

		stuit 11 wenten te keap stean betsjut noch net dat der gjin fraach is nei wenten.
	3. Al jierrenlang wurdt der frege om betelbare hierwenten op'e Tike. As de bern gruter wurde wolle se graach yn it eigen doarp wenjen bliuwe, mar dy mooglikheid is der net mear. De leste hierwent is boud yn 1996, 20 jier lyn.	3. Wenningbou foar De Tike siet yn it gemeentlik wenningbouprogramma opnaam sûnder typology, priïsklasse en eigendomsferhâlding. Wy litte dat oan'e merk oer. Hier of keap of frije sektor is hjir planologysk net fan belang.
	4. Hat de gemeente net deselde ynspanningsferplichtings as foar Drachten as foar De Tike? Op oare lytse plakken yn ús provinsje wurdt wol boud en de provinsje Fryslân stipet sokke inisjatieven mei jild.	4. De gemeente is sels net de ynitiatyfnimmer mei de bou fan dizze wenten. Mei dit bestimmingsplan wurdt dit partikulier inisjatyf mooglik makke.
	5. De fiergesichten joegen yn 2002 de trochslach om dit hûs te keapjen en net dat oare yn Appelskea. Mei dit nije bouplan wurdt it útsjoch radikaal oars.	5. It útsjoch fan appellant feroaret. In frij útsjoch fan in wenning kin nea garandearre wurde yn in beboude kom fan in doarp. Fierders stiet der op dit stuit al in wenning wêr't planologysk sjoen noch in byggebou realisearre wurde koe, wertroch it útsjoch ek feroarje soe. Wy binne fan betinken, sjoen de ôfstân en de tuskenlizzende wei dat it útsjoch net ûnakseptabel beheind wurdt.
	6. De muorren en daken en it dêrtroch ûntsteane skaad fan de nije huzen docht dat allegearre teneate.	6. Sjoen de ôfstân en de lizzing fan de wenten oan de oare kant fan'e wei kin him gjin ûnlykwichtige skaadhinder foardwaan. De ynitiatyfnimmer hat nei oerliz mei doarpsbelang oan 'e gemeente it útstel dien om de foargevelroailine fan de 2-ûnder-1-kapwenten 7 meter nei efteren te roaijen. It bestimmingsplan is derop oanpast.
	7. Nije huzen, mear minsken, dy t'allegearre har eigen lûden meinimme. Tink oan radio's, tûnfeestjes, startende en fuortridende auto's en gersmeaners. Wurdt soks net lawaaivervuiling neamd.	7. Wer't minsken libje, wurde lûden makke. Lykwols is net te ferwachtsjen dat dit ta ûntalibere oerlêst komme sil.
	8. Fierder is ut frjemd, dat dit ûntwerpbestimmingsplan al op besjen lein wurdt, wylst op side 3 van de ynspraaknotysje steld wurdt, dat der yn it kader fan de "quick-scan flora- en faunawet" noch fierder ûndersyk dien wûrdt. In reaksje op de úteinlike risseltaten kin ik no dus net jaan.	8. De risseltaten fan dit ûndersyk binne al yn it ûntwerp bestimmingsplan opnaam. Ynhâldlik wurdt ferwiisd nei taheaksel 2 fan'e taljochting.

Bijlage 1: Ingekomen zienswijzen