

Onderwerp:
Vaststelling Wijzigingsplan Oudega, Achterwei 24

Burgemeester en wethouders van Smallingerland,

overwegende, dat het bestemmingsplan "Kleine kernen noord" op 13 april 2012 is vastgesteld;

dat het gewenst is het plan te wijzigen door het bouwvlak en het maximale aantal toegestane woningen te wijzigen en daarmee de realisatie van een vrijstaande woning op de Achterwei 24 te Oudega toe te staan;

dat de wijziging is weergegeven in het wijzigingsplan Oudega, Achterwei 24 (toelichting, regels en verbeelding);

dat het ontwerpwijzigingsplan, na voorafgaande publicatie, met ingang van donderdag 28 april 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen ons voornemen het bestemmingsplan "Kleine kernen noord" te wijzigen drie zienswijzen zijn ontvangen. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen in het wijzigingsplan aan te brengen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a en artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T E N:

1. Het bestemmingsplan "Kleine kernen noord" te wijzigen en het bij dit besluit behorende wijzigingsplan Oudega, Achterwei 24 onder toekenning van het nummer NL.IMRO.0090.BW2022DPN019-0401 ongewijzigd vast te stellen;

Drachten, 13 september 2022

Burgemeester en wethouders voornoemd,

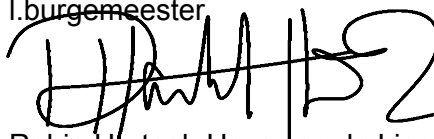
secretaris

Siebren van der Berg



I. burgemeester

Robin Hartogh Heys van de Lier



Zienswijzennotitie ontwerp wijzigingsplan Achterwei 24 Oudega

Het ontwerp wijzigingsplan Achterwei 24, Oudega heeft van 28 april 2022 tot en met 8 juni 2022 ter inzage gelegen voor zienswijze. Het ontwerp wijzigingsplan is opgesteld op basis van een ingekomen initiatief voor het slopen van een schuur en het terug bouwen van een woning.

De vragen en opmerkingen worden hieronder per zienswijze indiener behandeld. Waar mogelijk, wordt verwezen naar een eerdere gemeentelijke reactie. De namen van de zienswijzen zijn geanonimiseerd. De zienswijzen in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg zijn bij het ontwerpbestemmingsplan besproken.

Inspreker	Samenvatting reactie	Gemeentelijke reactie
<p>Zienswijzen van een omwonenden van het plangebied.</p>	<p>1. Afbraak en herbouw woning In het verleden heeft op perceel 4107B een woning gestaan, wat in 1965 is afgebroken. De schuur is toen blijven bestaan. Na afbraak van de woning is op het perceel aan de Sânbuorren 35 een nieuwe woning gerealiseerd. Het perceel aan de Achterwei 24 is toen aangemerkt als agrarische grond waar geen nieuwe woning mocht worden gebouwd omdat deze reeds herbouwd was op de Sânbuorren 35. Door de eventuele herbouw op de Achterwei zal het maximaal aantal woningen in het bebouwingslint worden overschreden</p>	<p>Het perceel aan de Achterwei heeft op basis van het bestemmingsplan Kleine kernen Noord sinds 2012 al een woonbestemming. Ook heeft het perceel altijd een bouwvlak behouden waarin de huidige bestaande schuur nog staat. Het perceel heeft dus nooit een agrarische bestemming gekregen waardoor het juridisch gezien ook geen agrarische status heeft gekregen. De herbouw van de woning, welke gesitueerd is aan de Sânbuorren 35, maakt dit niet anders. Wel klopt het dat door de herbouw van de woning aan de Sânbuorren het maximaal toegestaan aantal wooneenheden daar momenteel ook al staan. Maar in de wonen-1 bestemming, welke geldt op de Achterwei, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee heeft het College van B&W de mogelijkheid om het huidige maximale aantal wooneenheden van 11 te wijzigen naar 12. Er is met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.</p>
	<p>2. Extra bouwmogelijkheden In 2012 is er een splitsing geweest van het perceel Sânbuorren 35 te Oudega Door de splitsing is het perceel Achterwei 24 ontstaan wat direct grenst aan het perceel van Sânbuorren 35. In 2012 is er een aanvraag ingediend voor mogelijkheden tot uitbreiding voor aan en/of extra bouwmogelijkheden op het perceel Sânbuorren 35 te Oudega. Door de gemeente werd aangegeven dat kadastrale splitsing niet kon leiden tot extra bouwmogelijkheden van beide percelen. De gemeente heeft destijds als argument aangedragen om geen medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op</p>	<p>Het klopt dat een kadastrale splitsing van een perceel niet leidt tot extra bebouwingsmogelijkheden. De regels van het bestemmingsplan hebben een juridische status en blijven hoe dan ook gelden. Wat betreft bebouwingsmogelijkheden voor de Sânbuorren geldt op basis van het bestemmingsplan dat alle toegestane bouwwerken gebouwd moeten worden in het bouwvlak. De huidige woning neemt een groot deel van dit bouwvlak in. Aan en/of extra bouwmogelijkheden zijn gering door het relatief kleine bouwvlak.</p> <p>Ook klopt het dat een aantal jaren geleden een verzoek tot het bouwen van een woning aan de Achterwei 24 meerdere</p>

	<p>de locatie van de schuur in verband dat dit leidt tot het dichtslibben van de kenmerkende open plekken in Oudega. De openheid van het perceel, inclusief de imposante kastanjeboom, zal met dit plan verdwijnen.</p>	<p>keren is afgewezen. Destijds waren we terughoudend in het invullen van dit soort open plekken in een lint vanuit stedenbouwkundige redenen en was er vanuit woonbeleid geen noodzaak. Echter is deze situatie nu drastisch veranderd. De woningmarkt staat onder druk en veel mensen zijn op zoek naar een geschikte woning. In 2021 is een Woningmarktverkenning uitgevoerd in de gemeente Smallingerland. Hieruit blijkt dat er ook behoefte is aan woninguitbreiding in de dorpen. Voor Oudega wordt een behoefte gesignaleerd van een uitbreiding van 20 tot 25 woningen de komende jaren.</p> <p>Om te kunnen voorzien in de behoefte gaan wij nu soms soepeler om met dit soort locaties. Veranderende behoeften kan ook leiden tot ander beleid. In onze Woonvisie 2020-2025 hebben we dan ook opgenomen dat er ruim 1000 woningen toegevoegd moeten worden. Vooral in Drachten, maar ook op locaties in de dorpen. Daarnaast zit er op dit perceel sinds 2012 een woonbestemming met een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid kan het maximaal aantal toegestane woningen wijzigen. Er is met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.</p>
	<p>3. Bouwhoogte De eventuele verwachte woning is voornemens een hoogte te krijgen van 9 meter. Dit sluit totaal niet aan bij de huidige woonomgeving en strookt niet met de structuurvisie van de gemeente. De omliggende woningen en gebouwen, inclusief de oude schuur op het desbetreffende perceel, hebben nu een hoogte van circa 6 meter of lager. De bestaande woningen en de eigen identiteit van dit karakteristieke straatgedeelte rondom het perceel vallen door dit plan in het niet o.a. door de hoogte waardoor de eenheid verdwijnt. De eventuele nieuwe woning krijgt daarmee een dominante uitstraling in het straatbeeld.</p>	<p>Het klopt dat in de directe omgeving woningen staan met een wat lagere nokhoogte. Deze woningen zijn dan ook veelal (aanzienlijk) ouder en binnen een andere wetgeving gerealiseerd.</p> <p>Het realiseren van woningen met een lagere nokhoogte is in deze tijd met hoge isolatie-eisen en eisen vanuit het bouwbesluit niet goed mogelijk. Een woning met slaapkamers op de verdieping bereikt niet altijd deze hoogte (het is dan ook geen verplichting) maar maakt het wel mogelijk een goede kapvorm te maken met een redelijk steile dakhelling. En ook dat is een van de karakteristieken van het dorpsbeeld.</p> <p>De omgevingsvergunningaanvraag zal uiteindelijk worden getoetst door de onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit waarbij de woning niet alleen op zichzelf wordt getoetst maar ook ten opzichte van de omgeving.</p>

	<p>4. Bedrijfsmatige activiteiten</p> <p>Wij maken bezwaar tegen eventuele bedrijfsmatige activiteiten conform de voorgenomen bestemmingswijziging. Dit zou kunnen betekenen dat er geluidshinder en/of andere onrust ontstaat in wat nu een rustige leefomgeving is.</p>	<p>De huidige wonen-1 bestemming die reeds op dit perceel zit wordt gehandhaafd. Binnen deze wonen-1 bestemming is enkel werk aan huis toegestaan. Dit is binnen elke woonbestemming in de gemeente Smallingerland toegestaan. In art. 3.4 onder d van het bestemmingsplan worden regels gesteld welke het 'werk aan huis' regelen en beperken, dat zijn de onderstaande regels. Bedrijfsactiviteiten die buiten de regels van 'werk aan huis' vallen zijn dus niet toegestaan.</p> <p><i>Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:</i></p> <p><i>het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis, waarvan:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;</i> <i>2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;</i> <i>3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;</i> <i>4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;</i> <i>5. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;</i> <i>6. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;</i> <i>7. 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</i>
--	--	--

		<i>karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.</i>
	<p>5. Verlies van privacy Door het nieuwe bouwvlak zou de privacy in onze tuin volledig komen te vervallen wat veel impact zal hebben op ons woongenot.</p>	<p>Onafhankelijk van waar de woning exact wordt voorgesteld binnen het bouwvlak, wordt er een ruime afstand aangehouden tot de erfgrenzen van de kavel, ook ten opzichte van het achtererf. De woning moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd en mag niet dieper worden dan 15 meter. Hoewel dit een verandering is ten opzichte van de huidige situatie, is dit binnen de dorpsse situatie niet extreem afwijkend.</p>
	<p>6. Vleermuizen Een punt van aandacht is de oude schuur welke jaarlijks bewoond wordt door terugkerende vleermuizen. Dit betreft een beschermde soort waar niet aan voorbij kan worden gegaan.</p>	<p>Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor de sloop van de bestaande schuur. Ook de mogelijkheid van de aanwezigheid van vleermuizen in de schuur is goed onderzocht.</p> <p><u>Verblijfplaatsen</u> Het pand en de te kappen bomen zijn tijdens het veldbezoek gecheckt op potentiële vleermuisverblijfplaatsen. De dakconstructies met stalen (golf) dakplaten- en pannen, het grotendeels ontbreken van houten dakbeschot en daarnaast het ontbreken van spouwmuren zijn ongunstig betreffende vleermuisverblijfplaatsen. In de te kappen bomen zijn geen holten, scheuren of loszittend schors waargenomen. Potentiële geschikte ruimtes zijn om deze redenen niet aangetroffen, waarmee de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen kan worden uitgesloten.</p> <p><u>Vliegroute</u> De smalle watergang aan de zuidzijde van het plangebied en andere lijnvormige elementen kunnen gebruikt worden door vleermuizen als (essentiële) vliegroute. Het is daarom van belang lichtverstrooiing naar de omgeving te voorkomen bij het verwijderen en de realisatie van nieuwe woningen.</p>

		<p><u>Foerageergebied</u> De smalle watergang aan de zuidzijde van het plangebied kan ook gebruikt worden als foerageergebied van de watervleermuis. In de omgeving van het plangebied bevinden zich bomen en bosschages welke prima kan dienen als foerageergebied voor soorten als de ruige- en gewone dwergvleermuis. Dit geldt eveneens voor de laatvlieger die goed gedijt in half open landschap. Om deze redenen zal in het kader van de zorgplicht een toename van verlichting rondom het plangebied zo veel mogelijk worden beperkt om verstoring van foeragerende vleermuizen te voorkomen.</p>
--	--	---