

Raadsvergadering : 16 november 2020

Agendapunt : 9

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Oost-Vlieland – Dorpsstraat 58

Beslispunten

1. De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Oost-Vlieland – Dorpsstraat 58, bekend onder en geometrisch vastgelegd als NL.IMRO.0096.20181361-ON01, gewijzigd vast te stellen;
3. Aan artikel 3, lid 3.2.2., onderdeel f toe te voegen met de tekst: de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 8,00 m bedragen. De toelichting hierop aanpassen en de afbeelding van het nieuwe woonhuis vervangen door de meest recente tekening.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Oost-Vlieland – Dorpsstraat 58 heeft zes weken ter visie gelegen. Dit bestemmingsplan ziet op de nieuwbouw van een woonhuis voor permanente bewoning op het achtererf van Dorpsstraat 58, grenzend aan de Middenweg, op de plek waar nu een schuur staat. Binnen de zes weken is één zienswijze tegen het plan ingediend. De zienswijze ziet op het verstoren van het zicht vanuit de belendende tuin. De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond verklaard. Ambtelijk is er aanleiding voor een ambtshalve aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken. Het ontwerpbestemmingsplan kan om die reden gewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Aan de raad,

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Oost-Vlieland – Dorpsstraat 58 heeft zes weken ter visie gelegen. Dit bestemmingsplan ziet op de nieuwbouw van een woonhuis voor permanente bewoning op het achtererf van Dorpsstraat 58, grenzend aan de Middenweg, op de plek waar nu een schuur staat. Binnen de zes weken is één zienswijze tegen het plan ingediend. De zienswijze ziet op het verstoren van het zicht vanuit de belendende tuin.

2. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is het vaststellen en in werking treden van het bestemmingsplan.

3. Argumenten

1.1 Vaststellen dat er een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is gediend en dat deze zienswijze ontvankelijk is.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig bij de juiste instantie ingediend en zodoende ontvankelijk. In de zienswijze wordt aangegeven dat reclamant op zich

geen bezwaren heeft tegen het plan. Wel wordt geconstateerd dat de achtererven vanaf de Dorpsstraat naar de Middenweg oplopen. Het bouwen van een woonhuis op het achtererf zal het zicht vanuit de tuin van Dorpsstraat 56 behoorlijk verstoren.

1.2 Vaststellen dat de zienswijze ongegrond is en de raad voorstellen het bestemmingsplan vast te stellen.

Op de plek waar het woonhuis gebouwd gaat worden, staat nu een schuur/garage. Ook op het perceel van reclamant op het achtererf van Dorpsstraat 56 staat een schuur/garage. Op grond van het geldende bestemmingsplan Vlieland Korn mogen die schuren een oppervlakte hebben van maximaal 30 m² en een goothoogte van 3,00 m. Planologisch zijn er op de achtererven bijbehorende bouwwerken mogelijk die een nokhoogte kunnen krijgen van iets minder dan 7,50 m.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan voor Dorpsstraat 58 mag er nu een woonhuis worden gebouwd met een nokhoogte van 9,00 m (dat is de standaardhoogte die planologisch overal in het dorp voor woonhuizen mogelijk is). Het schetsplan voor het woonhuis behelst de bouw van een woonhuis met een bouwhoogte van 7,50 m (dit nieuwe schetsplan wordt meegenomen in de toelichting op het bestemmingsplan). Daarnaast mogen er ook nog bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 60 m² en een goothoogte van 3,00 m. De grotere oppervlakte is mogelijk gemaakt, omdat die oppervlakte nu bij afwijking mogelijk is en daaraan in vrijwel alle gevallen mee wordt gewerkt. Door de grotere oppervlakte kan een enkel bijbehorend bouwwerk fors hoger worden dan het woonhuis. Dat is niet de bedoeling. Voorgesteld wordt een extra regel voor bijbehorende bouwwerken op te nemen, namelijk dat de bouwhoogte daarvan niet meer mag bedragen dan maximaal 8,00 m. Daarmee blijven ze in planologische zin ondergeschikt aan het woonhuis, zijnde het hoofdgebouw, en is de bouwhoogte vergelijkbaar met wat er nu ook mogelijk is.

Het zicht van reclamant betreft alleen een zicht in de hoogte. Het betreft geen vrij uitzicht naar achteren, omdat daar de schuren staan, maar er verder ook nog bebouwing aan de Willem de Vlaminghweg staat. Het bestaande zicht dat zich uitstrekt over de schuren heen, wordt met het nu voorliggende schetsplan niet beperkt. De maximaal planologische mogelijkheden in ogenschouw nemend, kan het zicht met 1,50 m beperkt worden. Daar komt bij dat naast het achtererf van Dorpsstraat 58 ook nog het gebouw van de voormalige Rabobank staat. Dat is een fors bouwwerk, dat weliswaar een bouwhoogte heeft van ruim 7 m, maar waarvan de goothoogte ruim 5,00 m bedraagt en het gebouw ook hoger is gesitueerd, waardoor aan die zijde het zicht al deels wordt verstoord door de aanwezigheid van de bouwmassa van dat gebouw.

Zicht is normaal gesproken geen doorslaggevend argument in een dicht opeen gebouwd dorpsgebied. Daar komt bij dat het hier alleen een zicht betreft dat over nu bestaande schuren heen bestaat en dat zicht wordt feitelijk niet, maar planologisch met 1,50 m beperkt. Die beperking wordt in dit geval aanvaardbaar geacht. De woonsituatie van reclamant en de beleving van zicht vanaf het perceel Dorpsstraat 56 wordt daarmee niet onaanvaardbaar aangetast. Het woonhuis zal ook de inval van zonlicht in de tuin niet beperken, gezien de inrichting van de tuin van Dorpsstraat 56 en de loop van de zon.

Wij stellen uw raad dan ook voor het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, waarbij wordt voorgesteld de zienswijze op grond van voornoemde overwegingen ongegrond te verklaren en ambtshalve de aanpassing in de regels en de toelichting door te voeren voor wat betreft de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken.

4. Kanttekeningen/risico's

n.v.t.

5. Uitvoering

Na vaststelling door uw raad van het bestemmingsplan zal het ontwerpbestemmingsplan aan het raadsbesluit worden aangepast. Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd waarna nog een beroepstermijn open staat.

6. Communicatie

Indiener van dit bestemmingsplan en reclamant worden bericht over de raadsvergadering en na vaststelling in kennis gesteld van het raadsbesluit.

7. Financiën

Het bestemmingsplan is door een particulier opgesteld en betaald.

8. Juridische Zaken

Tegen het bestemmingsplan staat beroep open.

9. Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan
Zienswijze

Vlieland, 27 oktober 2020

Burgemeester en wethouders van Vlieland,
C. Schokker-Strampel, burgemeester
Anne Idema, gemeentesecretaris

De raad van de gemeente Vlieland,

gelezen:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2020

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Oost-Vlieland – Dorpsstraat 58 zes weken ter visie heeft gelegen;
- binnen de zes weken een zienswijze tegen het plan is ingediend;
- de zienswijze ontvankelijk is;
- op grond van het in het voorstel van burgemeester en wethouders van .. oktober 2020 opgenomen gemeentelijk verweer de zienswijze ongegrond is;
- er ambtelijk aanleiding is voor een ambtshalve aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan, namelijk het toevoegen van een bouwregel met betrekking tot de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en hierop ook de toelichting aan te passen;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

B E S L U I T:

- De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- Het ontwerpbestemmingsplan Oost-Vlieland –Dorpsstraat 58, bekend onder en geometrisch vastgelegd als NL.IMRO.0096.20181361-ON01, gewijzigd vast te stellen;
- Aan artikel 3, lid 3.2.2., onderdeel f toe te voegen met de tekst: de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 8,00 m bedragen. De toelichting hierop aanpassen en de afbeelding van het nieuwe woonhuis vervangen door de meest recente tekening.

Aldus vastgesteld in de raad van de
gemeente Vlieland in zijn openbare
vergadering van 16 november 2020

de griffier,

M.G. Brinksma-Brandenburg

de voorzitter,

C. Schokker-Strampel