



## Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2020, punt 5;

### Beslút:

1. De tegen het bestemmingsplan 'Kûpersstrjitte 4-58, Burgum (herstructurering, vervangende nieuwbouw)' ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Voor de milieu aspecten op grond van artikel 7.2 van de Wet milieubeheer op basis van de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling besluiten dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is omdat er geen belangrijke nadelige milieueffecten zullen optreden.
3. Het bestemmingsplan 'Kûpersstrjitte 4-58, Burgum (herstructurering, vervangende nieuwbouw)' mei imro code NL.IMRO.0737.01BPXVII, inclusief de notitie zienswijze i.c. bestemmingsplan Kûpersstrjitte 4 – 58 Burgum (herstructurering, vervangende nieuwbouw) vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 17 september 2020.

de griffier

O.E. de Vries

de voorzitter

drs. L.J. Gebben

Notitie zienswijze i.c. bestemmingsplan Kûpersstrjitte 4 – 58 Burgum (herstructurering, vervangende nieuwbouw)

Het ontwerp bestemmingsplan Kûpersstrjitte 4 – 58 Burgum (herstructurering, vervangende nieuwbouw) met Imro code NL.IMRO.0737.01BPXVII heeft van 18 juni 2020 tot en met 30 juli 2020 ter inzage gelegen. Er is op 21 juli 2020 een reactie (zienswijze) op het plan ontvangen. De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en is daarmee ontvankelijk.

De binnengekomen zienswijze is hieronder benoemd en voorzien van een inhoudelijke reactie.

De Reactie van appellant is als volgt.

Het voorgestane nieuwe bouwplan wordt een stuk hoger dan het bestaande woongebouw. Deze bestaat uit maximaal 2 woonlagen. Direct tegenover cliënt zal nu een complex op circa 21 meter afstand verrijzen terwijl nu het woongebouw op circa 30 meter afstand staat met groenstrook. Het bestaande woongebouw herbergt een stuk minder woningen en is vanwege verspringende gevels en verschillende bouwlagen een stuk minder massief als de voorgestane bouwplannen. Een dergelijk massief complex past niet in het straatbeeld. Er is geen stedenbouwkundige onderbouwing aanwezig die deze massaliteit rechtvaardigt.

Doordat het massale complex verder naar de straat en daarmee dichters op het perceel van cliënt komt te staan, heeft dat onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van cliënt. Inbreuk op de privacy, nu in de woning van cliënt kan worden gekeken' maar ook het wegnemen van licht en lucht en in deze vorm is onacceptabel voor cliënt.

Er is geen onderzoek gedaan naar het verminderen van het zonlicht op naburige percelen. Dat door de hoogte en het dichterbij komen van het complex de bezonning en de hoeveelheid licht, wijzigt op het perceel van cliënt, is duidelijk. Alleen met een bezonningstudie is te onderzoeken of de effecten nog aanvaardbaar zijn en nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor cliënt.

Niet alleen zijn er onaanvaardbare gevolgen voor de privacy, de bezonning maar ook het uitzicht van cliënt zal nadelig worden beïnvloed. Niet alleen komt het nieuwe woongebouw dichters op het perceel van cliënt te staan, de nieuwbouw zal eveneens gevolgen hebben voor de huidige inrichting van het openbaar gebied en het aanwezige groen.

Niet onderzocht is hoe de huidige inrichting van het openbare gebied, het groen, de bomen en de parkeerplaatsen worden behouden en hoe dit wordt gewaarborgd. Tevens is geen deugdelijk onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding van het woningen van 28 naar 39. Evident is dat ook de nieuwe bewoners voldoende parkeergelegenheid moeten hebben. In principe zal er op het eigen terrein moeten worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Nu geen onderzoek is gedaan moet het ervoor worden gehouden dat het parkeren in de openbare ruimte zal plaatsvinden hetgeen direct negatieve gevolgen heeft voor de woonomgeving van cliënt.

Niet alleen is er geen onderzoek gedaan naar de bezonning en het parkeren, ook is nagelaten om onderzoek te doen naar het effect van het geluid van het verkeer op de woning van cliënt als gevolg van het dichterbij komen van het complex (weerkaatsing geluid) en de extra verkeersbewegingen die plaats zullen vinden als gevolg van de extra nieuwbouw en de wellicht andere doelgroep.

Appellant vindt dat klakkeloos wordt verwezen naar de toelichting van het huidige bestemmingsplan en wordt voorgedaan of er geen enkele wijziging ten opzichte van de huidige bestaande situatie zich voordoet en dat het bouwen dicht bij de woning van cliënt, geen enkele gevolgen zal hebben op de woon- en leefomgeving van derden.

Er is niet gekeken naar belangen van derden. Het doel lijkt te zijn dit plan erdoor een te drukken zonder al te veel kosten en onderzoek en afweging van de verschillende belangen. Van een goede ruimtelijke onderbouwing is geen sprake nu de benodigde onderzoeken ontbreken.

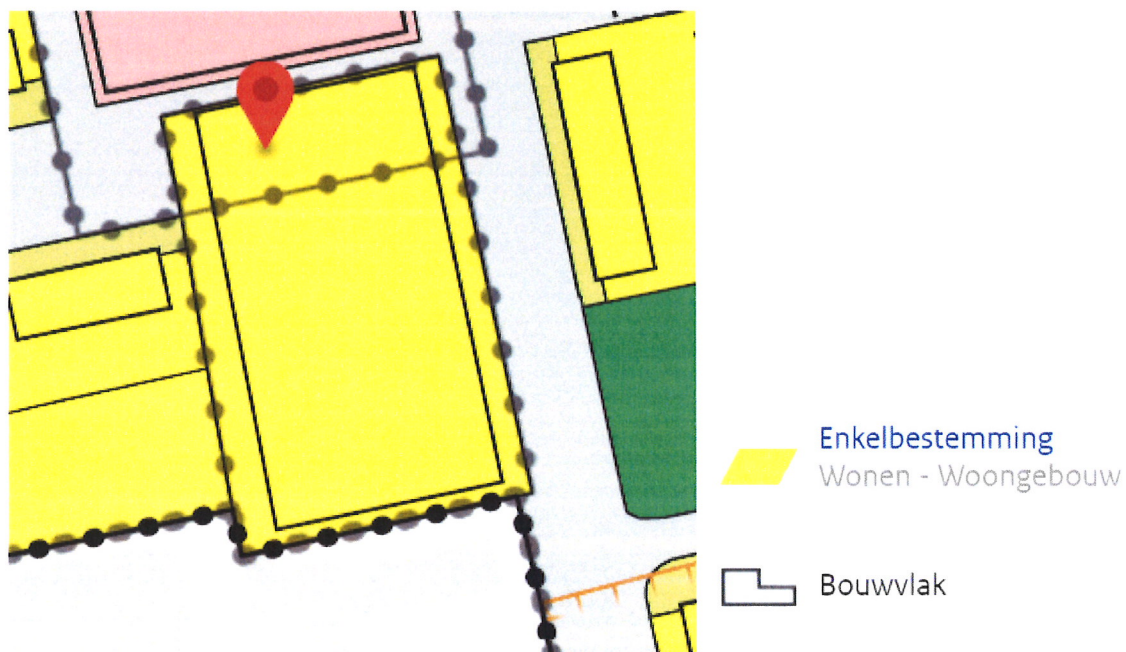
Appellant verzoekt het bestemmingsplan -conform vorenstaande zienswijzen - aan te passen en het wooncomplex naar achteren te plaatsen, de hoogte te beperken tot 2 bouwlagen, en het aantal woningen te houden op 28 en de aanwezige parkeerplaatsen te behouden aan de voorzijde en het aanwezige groen te behouden. Cliënt behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

#### Reactie gemeente

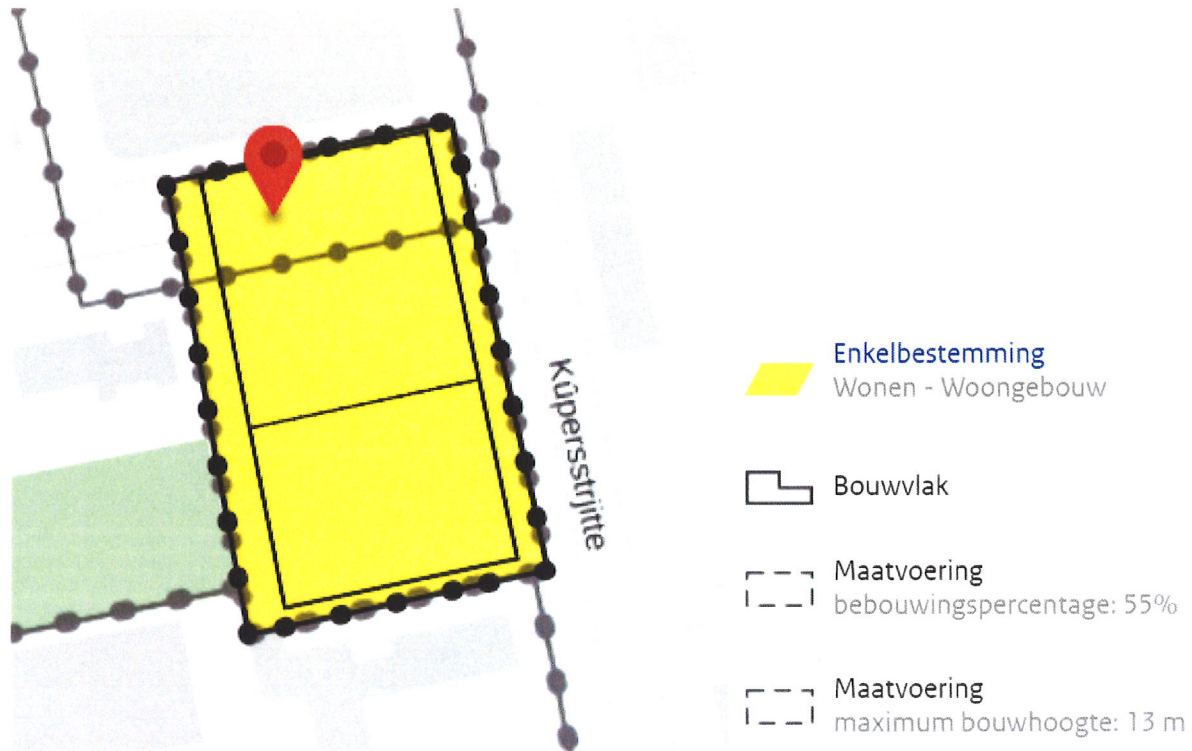
In de zienswijze wordt een vergelijking gemaakt tussen het bestaande gebouw en het nieuw te realiseren gebouw. Dit is, juridisch gezien, niet relevant. Er dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de juridische (bouw)mogelijkheid op basis van het huidige en het toekomstige bestemmingsplan.

#### **Positionering nieuw woongebouw**

Het bouwvlak op het perceel is in het ontwerp bestemmingsplan Kûpersstrjitte 4 – 58 Burgum (herstructurering, vervangende nieuwbouw) niet veranderd ten opzichte van het bestemmingsplan Burgum 2016 (zie onderstaande fragmenten van de planverbeeldingen).



Fragment verbeelding bestemmingsplan Burgum 2016



Fragment verbeelding ontwerp bestemmingsplan Kûpersstrjitte 4 – 58 Burgum (herstructurering, vervangende nieuwbouw).

Dat het nieuw te realiseren pand nu meer richting de woning van appellant wordt gesitueerd, was op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Burgum 2016 al mogelijk.

### Stedenbouwkundig

Voor het centrum van Burgum is in 2010 een 'Masterplan Burgum Centrum' vastgesteld. Het is een visiedocument dat ideeën en voorstellen bevat die verder moeten worden uitgewerkt (in bestemmingsplannen). Het geeft hoofdlijnen en richting, maar regelt geen details. Het plan is onderverdeeld in de thema's: wonen, voorzieningen, en verkeer en infrastructuur. Daarbij hoort een sterk centrum, waar een verscheidenheid aan functies (meer) ruimte moeten krijgen. Het centrum moet een kwaliteitsimpuls ondergaan: een hoogwaardig woon-, werk- en verblijfsgebied. Aan de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten moeten hoge eisen worden gesteld.

Er zijn nog een aantal overwegingen die een Masterplan rechtvaardigen, zoals:

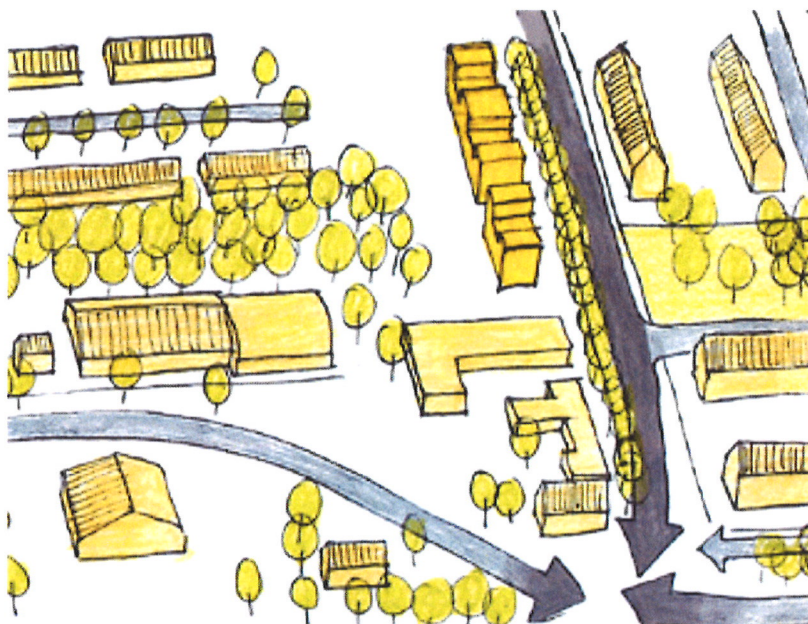
- verbetering ontsluiting/bereikbaarheid van de parkeerfaciliteiten in het centrum (collegeprogramma/GVVP);
- Clustering van voorzieningen op het terrein van welzijn en zorg (collegeprogramma);
- Herstructurering Ds. Talmasingel e.o. ("oude" structuurplan/woonplan) en eventueel de Kûpersstrjitte (i.c.m. verbetering ontsluiting);
- Intensivering woonfunctie cq. Grondgebruik ("oude" structuurplan/woonplan);

In het Masterplan wordt aangegeven dat op de middellange tot lange termijn de Kûpersstrjitte zou kunnen worden getransformeerd tot een hoogwaardiger entree van het centrum. Inzet bij de toekomstige bouwopgave is het realiseren van zogenaamde 'stedelijke wanden', te beginnen aan de westzijde. De benaming 'stedelijke wanden' heeft betrekking op de beeldvorming. Hierbij wordt ingezet op meer bebouwingshoogte en een

woningtypologie die niet per se bestaat uit woningbouw met voortuin en/of achtertuin. De zgn. "flatjes Kûpersstrjitte" zullen na verloop van tijd aan vervanging toe zijn.

Versteviging van de straatwand vergt een minimale bouwhoogte van woningen in 3 bouwlagen (incidenteel zijn 4 lagen goed mogelijk).

De aansluiting van de Kûpersstrjitte met de Mr. W.M. Oppedijk van Veenweg is cruciaal in de verbetering van de route naar het centrum. Op dit moment is de afslag Kûpersstrjitte zeer ondergeschikt in de hiërarchie met de Mr. Oppedijk van Veenweg. Door middel van bewegwijzering wordt nu aangegeven dat de Kûpersstrjitte de route is naar het centrum. Dit is niet afleesbaar in de verkeersstructuur en de stedenbouwkundige inrichting (de aanloop naar de Markt geeft de indruk die behoort bij een woonwijk). Er zal een opwaardering plaats moeten vinden van deze afslag. Het Masterplan zet in op nieuwe beeldvorming voor de Kûpersstrjitte, zodat de route naar het centrum niet alleen verkeerskundig, maar ook stedenbouwkundig duidelijk afleesbaar zal zijn als centrumroute. In het masterplan is daarbij indicatief het volgende sfeerbeeld opgenomen:



Op basis van het voorliggende bestemmingsplan mag de hoogte van het nieuwe wooncomplex recht tegenover de woningen Kûpersstrjitte 15 t/m 23 (het noordelijke deel) maximaal 10 meter bedragen. Het bouwplan gaat uit van een bouwhoogte van 9.25 meter. Voor het realiseren van technische ruimten op het dak is een marge van 0.75 meter aangehouden. Het zuidelijke deel van het pand, waar geen woningen rechtstreeks tegenover staan mag maximaal 13 meter hoog worden. Het bouwplan heeft hier een hoogte van 12.25 meter, maar ook hier is een marge van 0,75 meter aangehouden voor technische ruimtes op het dak.

Dit is mede gelet op de stedenbouwkundige visie en de beoogde functie van dit gebied en de hiermee samenhangende wens om een duidelijke bebouwingswand te creëren geen onevenredige bouwhoogte. Zo mogen de rijwoningen waar de indiener van de zienswijze in woont een maximale goothoogte van 8 en een maximale bouwhoogte van 12 meter hebben.

### **Maximaal aantal woningen**

Voor wat betreft het aantal woningen merken wij op dat er in het huidige bestemmingsplan Burgum 2016 geen maximaal aantal woningen voor het betreffende perceel wordt aangegeven. Op basis van het huidige bestemmingsplan is het dus ook al mogelijk om het aantal woningen op het perceel uit te breiden naar 39. In het nieuwe bestemmingsplan wordt er een maximum aantal woningen van 39 aangegeven.

### **Verlies van Privacy**

Naar vaste rechtspraak van de Raad van State dient de indiener van de zienswijze die zich beroept op verlies van privacy dat ook aan te tonen. Appellant zal dus aannemelijk moeten maken of zelfs moeten aantonen dat zijn privacy-belangen overduidelijk in het gedrang zijn als het bestemmingsplan wordt vastgesteld en de vergunning verleend wordt. Dat de bezwaarmaker dat moet aantonen heeft te maken met het gegeven dat privacy als uitgangspunt een aangelegenheid tussen burgers onderling is, waarmee de overheid in beginsel niets van doen heeft. De Raad van State neemt daarom als uitgangspunt dat conflicten over privacy dienen te worden beslist door de burgerlijke rechter. Alleen wanneer de privacy overduidelijk (bijvoorbeeld deuren, ramen of balkons op twee meter vanaf de grens van burens, artikel 5:50, eerste lid Burgerlijk wetboek) in het geding is mag de bestuursrechter hierover oordelen. In andere gevallen zal de omwonende de kwestie moeten laten beslechten door de burgerlijke rechter, door een civiele procedure op te starten. In deze civiele procedure kan de omwonende weliswaar de vergunning niet blokkeren, maar wel aan de rechter verzoeken te oordelen dat de vergunninghouder het project, bijvoorbeeld een dakraam of het balkon, niet mag realiseren. Nu het verlies van privacy niet verder wordt onderbouwd en het bouwvlak op een afstand van meer dan twee meter, namelijk 22 meter, uit de perceelsgrens ligt is het niet aannemelijk dat de privacy belangen overduidelijk in het gedrang zijn en onevenredig worden geschaad.

In het algemeen kan hier nog worden genoemd dat het hier gaat om een ontwikkeling die past binnen het stedelijk gebied. In binnenstedelijke gebieden zijn dergelijke hoogtes als deze tussen de woningen aanwezige afstand niet ongewoon. Om te vergelijken, de woning van appellant mag, op basis van het bestemmingsplan, een hoogte van maximaal 12 meter hebben en ligt op een afstand van ongeveer 14,5 meter afstand van de oostelijk gelegen woningen aan de Weversstrjitte. Het nieuw te realiseren pand mag maximaal een hoogte hebben van 10 meter (noordelijke deel) en 13 meter (zuidelijke deel) en dat op een afstand van 22 meter vanaf de woningen ten oosten van het pand (Kûpersstrjitte 15 tot en met 23). Ook onze gemeente moet zorgvuldig met de schaarse ruimte omgaan. Hier hoort -zoals in het genoemde Masterplan al is geschreven – een verdere intensivering van de woonfunctie cq. het grondgebruik bij.

In het bestemmingsplan Burgum 2016 is verzuimd om een maatvoering op de planverbeelding aan te geven. Met het ontwerp bestemmingsplan Kûpersstrjitte 4 – 58 Burgum (herstructurering, vervangende nieuwbouw) wordt er wel een maatvoering opgenomen. Op het noordelijke deel van het bouwvlak kan een hoogte van maximaal 10 meter worden gerealiseerd en op het zuidelijke deel een maximale hoogte van 13 meter.

### **Licht en schaduw nieuw te realiseren gebouw**

Ook hier kan worden genoemd dat het voorliggende bestemmingsplan een ontwikkeling faciliteert die past binnen het stedelijk gebied en dat deze hoogtes in combinatie met de afstand tot naastgelegen woningen in binnenstedelijke gebieden niet ongewoon en onevenredig zijn.

Appellant is van mening dat de gemeente ten onrechte heeft nagelaten de bezonning in beeld te brengen. De situering van de nieuwbouw ten westen en op deze ruime afstand van de woning van appellant maakt echter dat ook zonder berekening kan worden vastgesteld dat geen sprake is van onevenredige schaduw of lichthinder. Daarbij geldt dan ook nog dat de invloed van de nieuwbouw nooit verder kan reiken dan de kleine

voortuin of de voorgevel. Schaduw of vermindering van de lichttoetreding in de achtertuin wordt altijd al door de eigen woning veroorzaakt.

De woningen Kûpersstrjitte 15 tot en met 23 liggen oostelijk van het nieuw te realiseren gebouw. Midden in de zomer zal het nieuwe gebouw pas vanaf 18.30 tot schaduw in de voortuin en op voorgevel leiden. In het voor- en najaar zal dit – vanwege een lagere zonnestand – iets eerder zijn maar dan nog altijd dik in de namiddag. Hartje winter zou er volgens de berekening in theorie pas na 14:00 schaduw kunnen optreden. In de praktijk zal dit echter geen extra schaduw betekenen omdat door de lage zonnestand dan ook al de huidige bebouwing en begroeiing tot deze schaduw leidt.

Aangezien het hier om een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied gaat en de schaduwwerking van het nieuw te realiseren pand relatief gering is achten wij de schaduwwerking op de tegenovergelegen woningen niet onevenredig.

Ook de lichttoetreding wordt gelet op de afstand tussen de beide gevels niet onevenredig aangetast. Wat daarbij in de beleving vaak een positieve rol speelt is dat zicht op de lucht ook in dit geval mogelijk blijft.

### **Luchtkwaliteit**

Ten aanzien van de luchtkwaliteit kan worden aangenomen dat deze binnen de wettelijk gestelde marges vallen (zie paragraaf 3.7 van de toelichting van het bestemmingsplan en ook bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan Kûpersstrjitte 4 – 58 Burgum (herstructurering, vervangende nieuwbouw)).

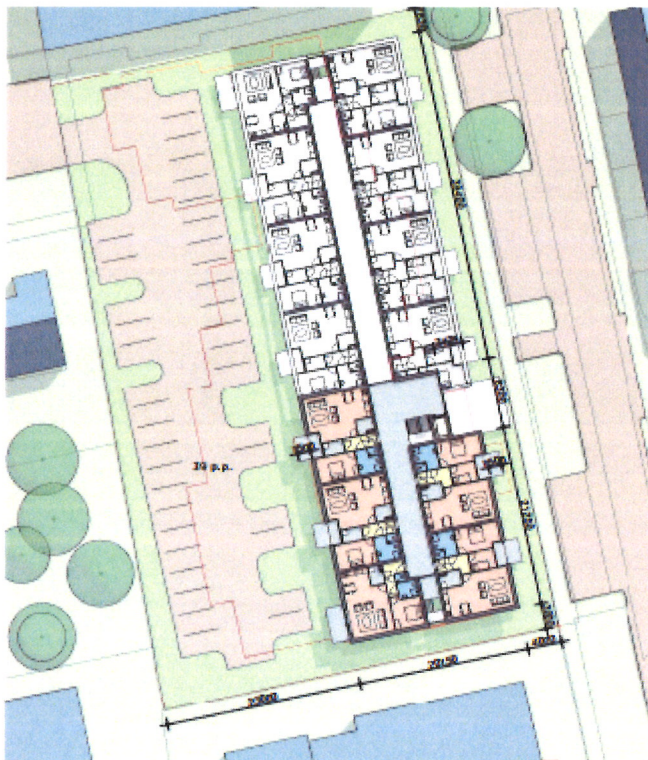
### **Inrichting openbaar gebied**

Het openbaar gebied maakt geen onderdeel uit van het ontwerp bestemmingsplan Kûpersstrjitte 4 – 58 Burgum (herstructurering, vervangende nieuwbouw). Er is dan ook geen aanleiding om te denken dat de realisatie van het nieuwe pand direct gevolgen heeft voor de huidige inrichting van het openbaar gebied en het aanwezige groen. De inrichting van dit gebied blijft ongewijzigd.



### **Parkeerbehoefte**

Ten onrechte wordt gesteld dat er geen onderzoek is gedaan naar het parkeren. Op basis van een in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke bepaling moeten 39 parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. De parkeerplaatsen worden aan de westkant van het perceel gerealiseerd en worden via de Skipfeart ontsloten. Appellant zal van deze verkeersstroom geen hinder ondervinden. Voor eventueel bezoek is er voldoende gelegenheid in de directe omgeving van het pand. (Onderstaande tekening is ook te vinden in de bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan Kûpersstrjitte 4 – 58 Burgum (herstructurering, vervangende nieuwbouw) op ruimtelijkeplannen.nl). Omdat de huidige inrichting van het openbare gebied niet wijzigt en daarnaast op eigen terrein 39 parkeerplaatsen worden toegevoegd, betekent dit dat het toevoegen van 11 appartementen een toename van 39 parkeerplaatsen betekent. Van een verslechtering van de parkeersituatie is daarom zeker geen sprake.



### **Extra verkeersbewegingen en geluid**

De parkeerplaatsen voor het nieuw te realiseren pand zijn bereikbaar via de Skipfeart. Dit geeft voor de Kûpersstrjitte geen extra verkeers- en geluidsbelasting (zie ook bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan Kûpersstrjitte 4 – 58 Burgum (herstructurering, vervangende nieuwbouw)). Omdat het plan niet leidt tot reconstructie van wegen en het bestemmingsplan ook geen nieuwe geluidsproducerende functies mogelijk maakt maar de bestaande woonfunctie wordt gecontinueerd, is er ook geen enkele aanleiding om het effect van geluid (van verkeer) op de woning van appellant nader te onderzoeken. Daarbij is het ook niet relevant of sprake is van sociale huur en voor welke doelgroep de woningen beschikbaar komen.

### **Conclusie**

De gemeente heeft niet klakkeloos verwezen naar de eerdere plantoelichting maar daar waar specifieke zaken aan de orde zijn is hierop ingegaan. Zoals appellant zelf ook al schrijft is het huidige gebouw aan vervanging toe. De woonsituatie van appellant zal door de nieuwbouw een beetje veranderen maar van onevenredige schaduwwerking,

lichthinder, geluidhinder, vermindering van luchtkwaliteit en verkeers- en parkeeroverlast zal geen sprake zijn. De nieuwbouw past in de stedenbouwkundige visie van de gemeente om deze toegang tot het centrum een duidelijker gezicht te geven. De toegepaste bouwhoogte is in dit stedelijk gebied niet ongewoon. Bij de maatvoering is rekening gehouden met de stedenbouwkundige situatie en het hoogste deel van het gebouw bevindt zich tegenover het openbaar groen. Gelet op het voorgaande geeft de ingediende reactie geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Die zienswijze is ontvankelijk maar kan ongegrond worden verklaard.