

Riedsútstel

Ried	: 19 november 2020
Agindapunt	: 11
Status	: BESLUITVORMEND
Program	: 8 Volkshuisvesting, RO en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: -
Portefúlje hâlder	: mevr. G. Hoekstra
Amtner	: Johanna Wijmenga
Taheakke	: Bijlage 1 - Zienswijzen Bijlage 2 - Reactie- en antwoordnota zienswijzen Bijlage 3 - Lijst ambtshalve aanpassingen Bijlage 4 - Link naar ontwerpbestemmingsplan
Presintaasje Iepen Poadium	: Nee
Saaknûmer	: RBP2015-00014 / S2020-14040

Underwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Sumar 2019".

Wy stelle jo foar te besluten om:

- A. Met betrekking tot het bestemmingsplan:
 1. De twee zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 2. Tegemoet te komen aan de zienswijze van Gedeputeerde Staten zoals aangeven in de reactie op de zienswijze;
 3. Niet tegemoet te komen aan de zienswijze twee;
 4. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals aangegeven in bijlage 3 behorende bij dit voorstel;
 5. Het bestemmingsplan "Sumar 2019" met IMRO-code NL.IMRO.0737.02BPV met inachtneming van het gestelde onder A. 1 tot en met 4 gewijzigd vast te stellen;
- B. Met betrekking tot het exploitatieplan:
 1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
 2. De bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot de vaststelling van een wijzigings(plan) te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Koarte gearfetting

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 20 december 2018 tot en met 23 februari 2019. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van één zienswijze en in verband met ambtelijke aanpassingen wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen.

Foech ried /kolleezje:

De raad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.8, lid 1, sub e Wro).

Ynlieding

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 20 december 2018 tot en met 23 februari 2019. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze heeft betrekking op het ontbreken van een regionaal woningbouwprogramma en een begrip in de regels. De andere zienswijze heeft betrekking op het wijzigen van een bestemming. In dit voorstel gaan wij hierop in. Verder stellen wij u voor ambtshalve aanpassingen te doen. Uw raad dient hierover een besluit te nemen en over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Te berikken effekt

Het bestemmingsplan "Sumar 2019" is opgesteld in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in onze gemeente. Het is een conserverend plan waarbij de bestaande bestemmingen zijn overgenomen en voorzien van actuele regelgeving. In het plan is de volgende ontwikkeling voorzien:

- De bouwmogelijkheid voor acht woningen aan De Finne en het verlengde van De Slinke.

Taljochting op de ûntwikkeling

In 2003/2004 hadden we voor Sumar een uitbreidingsplan van in totaal ca. 70 woningen. Dit uitbreidingsplan was opgedeeld in twee fasen. Fase 1 bestond uit circa 40 woningen en fase 2 uit circa 30. In de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan 'Sumar 2007' is fase 1 destijds inbestemd. Voor fase 2 was een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Echter, aan deze uitwerkingsbevoegdheid is door GS goedkeuring onthouden. In 2007 is fase 1 bouwrijp gemaakt en de uitgifte gestart. De boekwaarde van de grond van fase 2 was opgenomen onder nog in exploitatie te nemen gronden. Met de nieuwe regels van het BBV (besluit begroting en verantwoording) werden we voor de keus gesteld om ofwel de gronden in exploitatie te nemen ofwel waarde afboeken naar agrarisch en onderbrengen in strategisch grondbezit. De portefeuillehouder destijds heeft ervoor gekozen de gronden in exploitatie te nemen. Omdat inmiddels ook de discussie over woningbouwcapaciteit speelde is de capaciteit uitgekomen op 8 woningen in plaats van de eerder bedachte 30 woningen.

Op 11 mei 2020 hebben de regio Noordoost-Fryslân en de provincie regionale woningbouwafspraken gemaakt. Vanuit deze woningbouwafspraken wordt vervolgens het woningbouwprogramma opgesteld. Vooruitlopend op het woningbouwprogramma zijn in december 2019 een aantal projecten separaat aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. Deze projecten waren procedureel enkel nog in afwachting van goedkeuring van de provincie. Aan uitvoering van deze plannen wordt in de voorlopige gemeentelijke programmering prioriteit gegeven. Deze projecten hebben betrekking op het realiseren van 55 woningen, waarvan 44 buitenstedelijk en 11 binnenstedelijk. De 44 buitenstedelijke woningen gaan ten laste van het aantal toe te voegen buitenstedelijke woningen op basis van de 'Centrale As-overeenkomst'. De 8 woningen aan De Finne maken hier onderdeel van uit.

Er is een verkaveling gemaakt met 4 vrijstaande woningen en 4 half vrijstaande woningen. De meest recente woningmarktanalyse van KAW ondersteunt de keuze voor dit woningtype en het aantal van 8 (in plaats van 30) nieuwbouwwoningen binnen dit plan. Om tot een kostendekkend plan te komen is er geen financiële ruimte voor "goedkope" kavels (starters). Ook is de verkaveling dusdanig dat we voor een relatief hoger segment gaan bouwen. De verwachting is dat hiermee middeldure of goedkopere koopwoningen beschikbaar komen voor de starters (doorstroming). Kwalitatief gezien geven deze nieuwbouwwoningen een wenselijke impuls aan de woningvoorraad binnen Sumar.

Vanuit Dorpsbelang wordt positief gereageerd op de geboden ruimte voor 8 nieuwe woningen. Er wordt een taxatie uitgezet voor de waardebepaling van de bouwkavels (ook vereiste vanuit BBV). De uiteindelijke vaststelling van de grondprijzen zal t.z.t. ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen. Voor de zienswijzen en de reactie hierop verwijzen wij u naar bijlage 1 en 2 van dit raadsvoorstel.

Ambtshalve aanpassingen

Wij hebben geconstateerd dat er een aantal omissies in het ontwerp-bestemmingsplan zaten. Voor de lijst met ambtshalve aanpassingen verwijzen wij u naar bijlage 3 van dit raadsvoorstel.

Exploitatieplan

Voor de dorpsuitbreiding Sumar 2e fase (8 woningen) is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. De gemeente Tytsjerksteradiel is hier zelf ontwikkelende partij waardoor er geen kosten verhaald behoeven te worden op externe partijen.

Argumenten

Niet van toepassing.

Alternativen

Niet van toepassing.

Kanttekenings / risico's

Tegen dit besluit kan beroep en een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State worden ingediend door:

- Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze omtrent het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt;
- Belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze omtrent het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt;
- Belanghebbenden tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Finânsjes

De te maken kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden bekostigd uit het budget voor externe advisering.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Actief, de Staatscourant en in het digitale gemeentebblad (GVOP). Gedurende de periode van ter inzagelegging kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend beroep instellen bij de Raad van State. Tegen de wijzigingen die bij de raadsvaststelling worden meegenomen, kunnen ook belanghebbenden beroep instellen.

Kommunikaasje

Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Actief, de Staatscourant en in het digitale gemeentebblad. Tegen de wijzigingen die bij de planvaststelling worden opgenomen, kunnen belanghebbenden beroep instellen. De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over het raadsvoorstel, de behandeling in de raad en het raadsbesluit met daarbij de mogelijkheid van beroep en voorlopige voorziening bij de Raad van State.

Yntegraliteit

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is overleg geweest met het onderdeel Vergunningen.

Previnsje

Niet van toepassing.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is er de fase van beroep.

Evaluaasje

Niet van toepassing.

Burgum, 22 september 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,
secretaris burgemeester

mw. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

Overwegende dat:

- het ontwerp-bestemmingsplan "Sumar 2019" overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en artikel 3, lid 3 van de Algemene termijnenwet, met ingang van 20 december 2018 tot en met 23 februari 2019 ter inzage heeft gelegen;
- op het ontwerp van het bestemmingsplan twee zienswijzen ingediend;
- het wenselijk is de bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieovereenkomst in relatie tot het vaststellen van een wijzigingsplan te delegeren aan burgemeester en wethouders;
- voor het overige binnen het bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2020, punt 11;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Beslút:

- A. Met betrekking tot het bestemmingsplan:
 1. De twee zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 2. Tegemoet te komen aan de zienswijze van Gedeputeerde Staten zoals aangegeven in de reactie op de zienswijze;
 3. Niet tegemoet te komen aan de zienswijze twee;
 4. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals aangegeven in bijlage 3 behorende bij dit voorstel;
 5. Het bestemmingsplan "Sumar 2019" met IMRO-code NL.IMRO.0737.02BPIV met inachtneming van het gestelde onder A. 1 tot en met 4 gewijzigd vast te stellen;
- B. Met betrekking tot het exploitatieplan:
 1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
 2. De bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot de vaststelling van een wijzigings(plan) te delegeren aan burgemeester en wethouders.

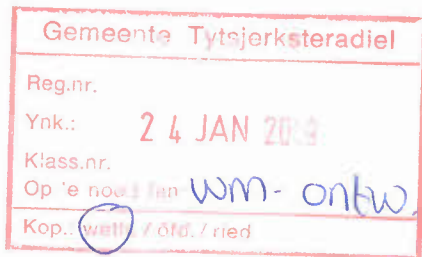
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 19 november 2020.

de griffier

O.E. de Vries

de voorzitter

drs. L.J. Gebben



provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

Kolleezje fan boargemaster en wethâlders
fan de gemeente Tytsjerksteradiel
Postbus 3
9250 AA BURGUM

Leeuwarden, 22 januari 2019
Verzonden, 23 JAN 2019

Ons kenmerk : 01625696
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : I. Oosting / (058) 292 59 25 of i.oosting@fryslan.frl
Uw kenmerk : 71050
Bijlage(n) :

Onderwerp : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Sumar 2019

Geacht college,

Op 20 december 2018 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan Sumar 2019 ontvangen. Op grond van art. 3.8 Wro maken wij bij deze onze zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

Woonuitbreiding

Onze zienswijze heeft betrekking op de woonuitbreiding van acht woningen aan De Finne te Sumar. In het vooroverlegadvies van 8 mei 2018 (kenmerk 1519147) hebben wij aangegeven dat u geen actueel woonprogramma heeft dat door ons geaccordeerd is. Op grond van artikel 3.1.2 lid a Verordening Romte kan meegewerkt worden aan woningbouw die niet past binnen een woonplan, wanneer dit wordt ingepast in een regionaal woningbouwprogramma, via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk of regionaal niveau. Als reactie geeft u aan dat u een nieuwe woonvisie aan het ontwikkelen bent en dat de acht nieuw te realiseren woningen in Sumar zullen worden opgenomen in deze nieuwe woonvisie. Daarnaast geeft u aan dat de woningbouw aan De Finne verdisconteerd zal worden in uw buitenstedelijke woonprogramma.

Wij vinden deze motivering onvoldoende. Wij willen ervan uitgaan dat u de acht woningen opneemt in het nog te realiseren woonprogramma. Gezien de bouwplannen en plancapaciteit die uw gemeente al heeft liggen zal de vraag zijn of dit plan past binnen de totale woningbouwcapaciteit van uw gemeente. Door het ontbreken van een woonprogramma heeft u ook niet kunnen voorzien in uitwisseling van woningbouwcapaciteit binnen uw programmering. Dit levert strijd op met artikel 3.1.2 Verordening Romte.

Wij kunnen instemmen met het plan wanneer u de woningen als wijzigingsbevoegdheid opneemt met als criterium dat het is opgenomen in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd woonprogramma. In de toekomst zal dan blijken of hier ruimte voor is in het woningbouwprogramma.

Begrip 'juridisch geregelde woningbouwcapaciteit'

Voor de goede orde merken wij op dat in artikel 8.5.2 en 10.4.2 van de planregels nog het begrip 'juridisch geregelde woningbouwcapaciteit' wordt gebruikt in plaats van 'geaccordeerd woningbouwprogramma'. Wij zien graag dat dit, net als bij de andere soortgelijke bepalingen, wordt aangepast.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

drs. A.A.M. Brok, voorzitter

R.E. Bouius - Riemersma, MBA MCM, secretaris

Gemeente Tytsjerksteradiel	
Reg.nr.	
Ynrk.	- 1 FEB 2019
Klass.nr.	
Op te ried fan	W.MONTW
Kop.	weth. / ofd. / ried

Sumar, 31 januari 2019

Aan de Gemeenteraad van Tytsjerksteradiel
Postbus 3
9251 AA Burgum

Betreft: Zienswijze m.b.t. bestemmingsplan Sumar 2019.

Geachte Gemeenteraad,

In september 2018 hebben wij een verzoek ingediend bij het college van B&W van onze gemeente de bestemming van perceel I 645 aan de Knilles Wytzeswei te wijzigen. Wij wisten toen nog niet dat het bestemmingsplan van Sumar hernieuwd zou worden. Op 27 november heeft B&W, tot onze grote spijt, ons verzoek afgewezen. Met colleges argumenten van afwijzing zijn wij het niet eens.

We verzoeken u als Gemeenteraad ons oorspronkelijke verzoek nogmaals te wegen. Dat kan natuurlijk zeer goed in het kader van de beoordeling van het nieuwe bestemmingsplan, Sumar 2019.

Bij deze dienen wij derhalve ons oorspronkelijke verzoek, aangevuld met ons antwoord op de reactie van B&W, in als zienswijze op Sumar 2019 in.

Ons oorspronkelijke verzoek aan B&W dd 17 september 2019

Wij wonen al decennia met genoegen in onze woning aan Sumar. Echter, de woning is, evenals wijzelf, op leeftijd. We hebben de woning en het erf geregeld aangepast aan onze wensen, maar het blijft een oude woning. Het comfort laat te wensen over. De isolatie is niet passend bij de huidige tijd. En de woning vergt veel onderhoud, ook dagelijks onderhoud zoals schoonmaken.

Wij worden ouder. Ons streven is, conform de huidige maatschappelijke inzichten en verwachtingen, zo lang mogelijk zelfstandig te blijven en te blijven wonen, maar dat strookt niet met onze woning in haar huidige staat. Een eventuele renovatie van de woning is voor ons, op onze leeftijd, geen optie.

Als sinds 1986 is het perceel kadastraal bekend als Oostermeer I 645, in ons bezit. De vorige eigenaar was onze (schoon-)vader.

Dit perceel ligt, evenals onze huidige woning, aan de noordzijde van de Knilles Wytzeswei, van onze huidige woning gescheiden door het perceel Knilles Wytzeswei nr 5. De erfgrens van I 645 met de Knilles Wytzeswei is ca 45 lang. Het perceel is een vrijwel recht stuk van 45 m breed en bijna 200 m diep. De erfgrens aan de noordzijde is een grens met gemeentegrond. In de jaren 90 heeft de gemeente die grond t.b.v. de aanleg van de rondweg van ons gekocht. Wij hebben indertijd aan de totstandkoming van die rondweg welwillend meegewerkt middels de verkoop van de benodigde grond.

We gebruiken het perceel I 645 al jaren als weiland voor het houden van onze pony's, een hobby van ons. Het perceel I 645 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming: agrarisch.

Het is onze wens op het deel van perceel I 645 dat grenst aan de Knilles Wytzeswei een nieuwe woning voor ons te laten bouwen. Dus op vrijwel dezelfde plek als onze huidige woning, zodat onze sociale omgeving ongewijzigd blijft. Beoogd is een comfortabele,

energiezuinige, mooie woning die nu en vooral in de toekomst voldoet aan onze wensen en behoeftes. Een woning die naadloos zal passen in de huidige bebouwing van het centrum van Sumar: de Knillis Wytseswei. De precieze plek van de woning (rooilijn, afstand tot de woningen nrs 3 en 5), de grootte van het te bebouwen oppervlak en de toegang tot de Knillis Wytseswei willen we graag in overleg met uw college vaststellen, rekening houdend met de wensen van de directe burens op de nrs 3 en 5 en de overburens op de nrs 8, 10 en 12.

Het achterliggende deel van het perceel zal zijn agrarische bestemming houden, we zullen er de pony's blijven houden. Voor ons is er zo het voordeel dat de afstand tot en het toezicht op de pony's respectievelijk kleiner en eenvoudiger worden, zodat we langer van die dieren kunnen genieten.

Naar onze mening zal door een passende woning met bijhorende royale voortuin op perceel I 645 het aanzicht van de Knilles Wytseswei verbeterd worden. Momenteel begint, na het royale weiland direct na de rotonde, die karakteristieke centrale dorpsstraat met de panden op de nrs 1 en 3 van de Knilles Wytseswei, waarna ons huidige weiland dat weer onderbreekt. Door onze nieuwe in het straatbeeld passende woning op I 645 zal er een meer aaneengesloten geheel ontstaan.

Perceel I 447 (Knilles Wytseswei 3) heeft de bestemming Bedrijfsterrein. Bij het daar gevestigde transportbedrijf is de enige voor de burens merkbare activiteit het wegrijden en terugkomen van de paar vrachtauto's. Die activiteit is voor het t.z.t. wonen op I 645 geen enkel probleem. Bovendien kan de te bouwen woning over de beschikbare 45 m breedte van I 645 zo gesitueerd worden dat de afstand van die woning tot het bedrijf maximaal is.

De huidige overburens op de Knilles Wytseswei 8, 10 en 12 staan positief of hebben geen overwegende bezwaren tegen ons plan een woning op I 645 te bouwen.

In een eerder stadium hebben we de wens tot het plaatsen van een woning op perceel I 645 geopperd in een gesprek met ambtenaren van de afdeling van Bouwen en Wonen van onze gemeente. Die hebben ons gewezen op de strijdigheid van onze wens met het bestemmingsplan en ons verder niet de wegen gewezen die zouden kunnen leiden tot het realiseren van onze wens.

Daarom wenden wij ons nu direct tot uw college met dit op schrift gestelde formele verzoek om aan de Gemeenteraad een wijziging van het bestemmingsplan Sumar voor te leggen zodat wij, na goedkeuring door de Raad, onze wens die woning te laten bouwen op I 645 kunnen verwezenlijken.

Medewerking verwachting en in afwachting van een gunstig besluit uwerzijds, tekenen, met hoogachting

Onze reactie op de argumenten van B&W in hun brief van 27 november **Op punt 1. Ons voorstel past niet in het ingezet beleid**

Ons voorstel kan naar onze mening probleemloos meegewogen worden in het kader van de behandeling van het bestemmingsplan Sumar 2019. Dat plan impliceert het hele plangebied en niet alleen de acht nieuwe kavels.

Het wachten op de woonvisie van B&W m.b.t. het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad met name voor ouderen en kleine gezinnen lijkt ons niet relevant. Die woonvisie kan niet anders dan inhouden dat er sowieso qua energieverbruik aangepaste woningen moeten komen en dat er woningen specifiek voor ouderen moeten

komen. En dat is nu precies wat ons voorstel inhoudt.

Op punt 2 Geluidzone industrie

Onze huidige woning en alle andere bestaande woningen aan de Knilles Wytzeswei en het Mounepaed liggen in die geluidszone. Het geluidniveau in een nieuw te bouwen woning is volgens ons met geluidsisolerende bouw eenvoudig binnen de 55 dB(A) te brengen.

Op punt 3: Doorkijkjes

In ons verzoek is aangegeven dat we het eventuele bouwvlak binnen perceel I 645 in overleg met de gemeente zo kunnen situeren dat het "doorkijkje" naar de molen weliswaar kleiner wordt maar wel degelijk blijft bestaan. Het voordeel dat een kleine woning op dat perceel de bebouwing van de Knilles Wytzeswei een "logischer" aanzien geeft is onvoldoende meegewogen.

Een perceel van minder dan 1 hectare groot binnen een dorpskern kan niet rendabel agrarisch geëxploiteerd worden.

Voor ons is het belangrijk het houden van onze pony's, waarvoor een groot stuk land nodig is, te integreren met onze woonbehoefte. We verzoeken u derhalve te overwegen perceel I 645 de bestemming Agrarisch Aanverwant bedrijf te geven.

In afwachting van een gunstig besluit uwerzijds, tekenen
met hoogachting

Gemeente Tytsjerksteradiel	
Reg.nr.	
Ynk.:	04 MRT 2019
Klass.nr.	
Op 'e noed fan:	wm - ontw
Kop.:	weth / ôfd. / ried

Sumar, 4 maart 2019

Aan de Gemeenteraad van Tytsjerksteradiel
Postbus 3
9251 AA Burgum

Betreft: Aanvulling en toelichting op onze Zienswijze Sumar 2019.

Geachte Gemeenteraad,

We stuurden U op 31 januari j.l. onze zienswijze op het bestemmingsplan Sumar 2019. Onze zienswijze hield in ons perceel I 645 aan de Knilles Wytsweswei de bestemming Agrarisch Aanverwant Bedrijf te geven. Dat zou ons de mogelijkheid bieden onze woonwens, een comfortabele energiezuinige woning, te combineren met onze hobby, het houden van pony's. Op ons perceel I 645 ontbreekt momenteel, evenals op het perceel van onze huidige woning, , een verantwoorde stalling voor die pony's. Daarom houden we nu mini Shetlanders. Deze paardjes zijn wintervast.

Onze visie op wat we met perceel I 645 zouden willen doen is verder geconcretiseerd: We willen ons kleinschalig, maar wel bedrijfsmatig, gaan richten op Falabella's. Dat zijn miniatuur paardjes van Argentijnse origine. We willen ons niet beperken tot het houden van deze paardjes, we willen ook een kleinschalig(e) Falabella fokkerij/dekstation realiseren. Het houden, fokken en dekken van Falabella's is echter uitsluitend mogelijk met goede, tochtvrije, (onderdak)voorzieningen.

Eén en ander is, in combinatie met onze woonwens, zeer goed te realiseren op ons perceel I 645, mede omdat de grond voor woning en stallen (al vele jaren) ons eigendom is.

In Noord-Nedeland komen Falabella's vrijwel niet voor. Het realiseren van onze droom zou, zowel voor Sumar, voor Tytsjerksteradiel en voor Noard-Fryslân een unieke aanwinst zijn!

Al jaren trekt ons weiland vanwege de mini-Shetlanders aandacht van kinderen met hun (groot)ouders. Die aantrekkingskracht zou met de Falabella's en eventuele Falabella-veulens evident groter worden.

Daarom willen we slechts ca de helft van de 45 m lange perceelgrens met de Knilles Wytsweswei gebruiken voor de bedrijfswoning. Die geven we de naam: **de Molenhoeve**. De resterende helft blijft een grens met het Falabella-weiland. Het doorkijkje vanaf de straat naar de molen blijft ook behouden.

Bestemmingsplan Sumar 2019 maakt een wijziging door B&W van de bestemming *Agrarisch* naar *Agrarisch aanverwant bedrijf* mogelijk. Wij geven er, ook door de realisatiedrang gezien onze leeftijden, de voorkeur aan dat U als Gemeenteraad bij het vastleggen van bestemmingsplan Sumar 2019 de bestemming *Agrarisch aanverwant bedrijf* aan perceel I 645 geeft.

In afwachting van uw medewerking, tekenen, met hoogachting

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Sumar 2019

Ontvankelijkheid

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2018 tot en met 23 februari 2019 ter inzage gelegen. Daarnaast was het vanaf diezelfde dag te raadplegen op

www.ruimtelijkeplannen.nl

Dit is gepubliceerd in de Actief, de Staatscourant en het digitale gemeenteblad (GVOP). De termijn waarop een ieder een zienswijze kon indienen liep van 21 december 2018 tot en met 23 februari 2019.

Beide zienswijzen zijn binnen deze termijn ontvangen en kunnen daarom ontvankelijk verklaard worden.

Samenvatting en ons commentaar daarop

Hieronder geven wij een samenvatting per zienswijze met ons commentaar daarop.

Zienswijze 1, Provinsje Fryslân

- A. De woonuitbreiding van 8 woningen aan De Finne is in strijd met de Verordening Romte. De gemeente heeft geen actueel woonplan dat door de provincie is geaccordeerd. Op grond van artikel 3.1.2 lid a Verordening Romte kan meegewerkt worden aan woningbouw die niet past binnen het woonplan, wanneer dit wordt ingepast in een regionaal woningbouwprogramma, via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk of regionaal niveau.

Commentaar:

Op 11 mei 2020 hebben de regio Noordoost-Fryslân en de provincie regionale woningbouwafspraken gemaakt. Vanuit deze woningbouwafspraken wordt vervolgens het woningbouwprogramma opgesteld. Vooruitlopend op het woningbouwprogramma zijn in december 2019 een aantal projecten separaat aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. Deze projecten waren procedureel enkel nog in afwachting van goedkeuring van de provincie. Aan uitvoering van deze plannen wordt in de voorlopige gemeentelijke programmering prioriteit gegeven. Deze projecten hebben betrekking op het realiseren van 55 woningen, waarvan 44 buitenstedelijk en 11 binnenstedelijk. De 44 buitenstedelijke woningen gaan ten laste van het aantal toe te voegen buitenstedelijke woningen op basis van de 'Centrale As-overeenkomst'. De 8 woningen aan De Finne maken hier onderdeel van uit.

- B. In artikel 8.5.2 en 10.4.2 van de planregels wordt het begrip 'juridisch geregelde woningbouwcapaciteit' gebruikt in plaats van 'geaccordeerd woningbouwprogramma'. Graag aanpassen.

Commentaar:

Het begrip 'juridisch geregelde woningbouwcapaciteit' wordt vervangen door het begrip 'geaccordeerd woningbouwprogramma'.

Zienswijze 2

- A. Indieners verzoeken in hun zienswijze de bestemming van het perceel I 645 aan de Knilles Wytsewei de bestemming 'Agrarisch - Aanverwant bedrijf' te geven. Het betreffende perceel heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Indieners wensen op dit perceel een kleinschalige, bedrijfsmatige fokkerij / dekstation voor falabella's (miniatuurpaardjes) met bedrijfswoning te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch - Aanverwant bedrijf'.

Commentaar:

De genoemde wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijk voor uitbreiding van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf. In de voorwaarden wordt gesteld dat er sprake moet zijn van een bestaand, volwaardig agrarisch aanverwant bedrijf. Daarbij dient de aanvrager zijn hoofdberoep te hebben in dat bedrijf en dient er sprake te zijn van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf. Het voorstel voldoet niet aan bovengenoemde voorwaarden aangezien er in het plan sprake is van nieuwvestiging van een agrarisch aanverwant bedrijf.

Daarnaast komt de bedrijfswoning binnen de geluidszone van het industrieterrein Burgum-Sumar. De toevoeging van een geluidsgevoelig object (zoals een bedrijfswoning) binnen deze zone wordt sterk afgeraden om te voorkomen dat bedrijven op het industrieterrein in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Anderzijds is het (bedrijfs-) wonen binnen de geluidscontour niet optimaal vanwege de nabijheid van het industrieterrein. Ook kan het plan niet voldoen aan de eisen van de milieuzonering. Een paardenfokkerij is een categorie 3.1 bedrijf met een grootste afstand van 50 meter voor geur tot een gevoelig object. In dit geval de naastgelegen woning aan de Knilles Wytsewei 5. Het perceel I 645 is circa 45 meter breed zodat niet aan deze afstandseis kan worden voldaan. Het plan is ruimtelijk niet inpasbaar en kan hierdoor niet als ontwikkeling worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie:

Er is tegemoet gekomen aan zienswijze 1 van de Provinsje Fryslân en zienswijze 2 heeft niet geleid tot aanpassingen.

Bijlage 3: lijst ambtshalve aanpassingen

Lijst ambtshalve aanpassingen

Regels

Artikel 3. Agrarisch – Cultuurgrond

- Artikel 3.1 B+C+D verwijderd.
- Artikel 3.2.1 verwijzing naar bouwwerken geen gebouwen zijnde; N i.p.v. O.

Artikel 4. Agrarisch – Aanverwant bedrijf

- Artikel 4.5.3 Algemene criteria, verwijzing naar 4.5.2 i.p.v. 3.6.2

Artikel 6. Bedrijf – Molen

- Artikel 6.2.2 verwijzing naar bouwwerken, geen *bijbehorende bouwwerken* zijnde

Artikel 8. Detailhandel

- Artikel 8.5.2 onder 4, wijziging begrip ‘juridisch geregelde woningbouwcapaciteit in Sumar’ naar ‘geaccordeerd woningbouwprogramma’.

Artikel 19. Wonen – Bouwstroken

- Artikel 19.2.1 E: er wordt verwezen naar de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – voorbouwzone’. De aanduiding komt niet voor op de verbeelding. Deel regel verwijderd: *met dien verstande dat als het bouwvlak is voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - voorbouwzone", tenminste 60% van de breedte van de voorgevel in deze zone wordt gebouwd op een denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevelrooijlijn”.*

Artikel 26. Wonen- Vrijstaande woningen boerderijtypen

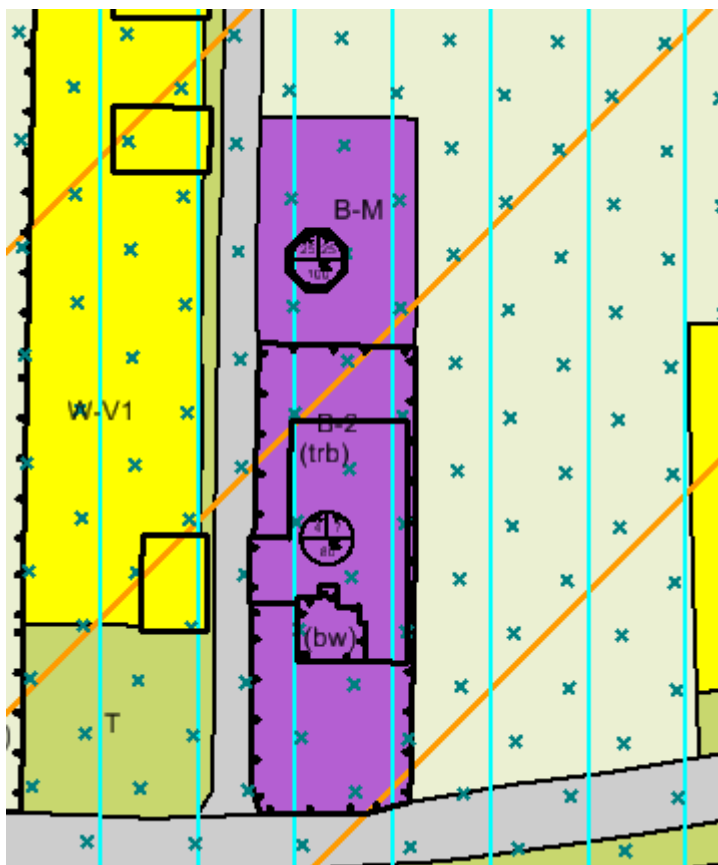
- Artikel 26.2.1 B: toevoeging aan de regels: het aantal woningen per bouwvlak zal ten hoogste één bedragen, *tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden 2’.*

Verbeelding

- Toevoeging aanduiding “maximum aantal wooneenheden 2” op het adres Greate Buorren 25 en 25A. In 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor de splitsing van de woning. De vergunde splitsing is per abuis niet meegenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.



- Aanpassing bouwvlak Knilles Wytteswei 3. In het ontwerp-bestemmingsplan was dit met circa een derde van de oppervlakte verkleind ten opzichte van het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Sumar 2006'. Het bouwvlak wordt aangepast conform het bestaande bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Sumar 2006'.



- Aanpassing plancontour door het perceel kadastraal bekend gemeente Oostermeer, sectie K, nummer 26 buiten de vaststelling van het bestemmingsplan te houden.

Op verzoek van de eigenaar van het perceel wordt het betreffende perceel buiten de vaststelling van het bestemmingsplan gehouden. De eigenaar heeft een agrarisch bedrijf aan de Greate Buorren 51 in Sumar. In het verleden is een bestemmingswijziging aangevraagd voor de verplaatsing van het bedrijf naar de lestwei. Dit plan is destijds geregeld en ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Sumar 2006'. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel aan de lestwei een agrarisch bouwvlak gekregen. In het nieuwe bestemmingsplan 'Sumar 2019' komt alleen de agrarische functie terug zonder de bouwmogelijkheid. De eigenaar is nu voornemens het bedrijf te verplaatsen naar de lestwei. Door dit perceel buiten de vaststelling te houden, blijven de bestaande rechten uit het bestemmingsplan 'Sumar 2006' behouden. De huidige locatie aan de Greate Buorren krijgt in het nieuwe bestemmingsplan 'Sumar 2019' de bestemming 'Wonen-Vrijstaande woningen boerderijtypen'.



Plangrens ontwerpbestemmingsplan



Nieuwe plangrens

Bijlage bij toelichting

- Bijlage 1, Ecologie: in de Natuurtoets is een verwijzing naar de Aeries berekening opgenomen.
- De Aeries berekening is als bijlage 7 opgenomen.