

Raadsvoorstel

Vergadering	: 16 maart 2017
Agendapunt	: 9
Status	: Besluitvormend
Programma	: (10) Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Portefeuillehouder	: G.H. Schippers
Behandelend ambt.	: Berend Pijlman
E-mail	: bpijlman@t-diel.nl
Telefoonnummer	: (0511) 460 911
Zaak / Stuknummer	: RBP2015-00009 / S2017-01957

Aan de Raad.

Onderwerp

Vaststelling postzegelplan Noardburgum, Tsjerkepaed tussen nrs. 30 en 34 (bouw woning)

Korte inhoud

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van één woning aan het Tsjerkepaed mogelijk. Het bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een amendement van de raad op 21 mei 2015.

In het ontwerp van de aanpassing van de welstandsnota zijn maatwerkregels opgenomen ten opzichte van de esthetische ruimtelijke uitstraling waaraan de woning moet voldoen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze kan ontvankelijk worden verklaard. De zienswijze hebben wij in dit voorstel samengevat en onze reactie daarop gegeven.

Voorstel van het College

- A. Met betrekking tot het bestemmingsplan 'Noardburgum, Tsjerkepaed tussen nrs. 30 en 34 (bouw woning)':
1. de zienswijze ontvankelijk verklaren;
 2. de zienswijze ongegrond verklaren;
 3. het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.
- B. Met betrekking tot de aanpassing van de welstandsnota:
1. De aanpassing van de welstandsnota vaststellen.

Bijlagen

1. De zienswijze.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Noardburgum, Tsjerkepaed tussen nrs. 30 en 34 (bouw woning)'; Het ontwerp bestemmingsplan is hier te vinden:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0737.14BPVIII-ow01>.
3. Het ontwerp van de aanpassing van de welstandsnota.
4. Amendement raad Tytsjerksteradiel d.d. 21 mei 2015.

Onveranderd aangenomen
Mij bekend
De griffier

Toelichting

Inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Noardburgum e.o. 2015" heeft de raad een amendement aangenomen waarbij het college de opdracht heeft gekregen om voor het perceel aan het Tsjerkepaed tussen de huisnummers 30 en 34 in Noardburgum een bestemmingsplan op te stellen waarbij een woning mogelijk wordt gemaakt. Daaraan is met dit bestemmingsplan gevolg gegeven.

Destijds is deze woningbouwlocatie uit het ontwerpbestemmingsplan "Noardburgum e.o. 2015" gehaald omdat cultuurhistorisch onderzoek uitwees dat deze locatie nooit bebouwd is geweest en dat het van waarde is voor de herkenbaarheid van Noardburgum als heideontginningsdorp. De raad kwam met de volgende argumenten tot de conclusie dat er alsnog een bestemmingsplan moest komen waarmee een woning gerealiseerd kan worden:

- Bouwen op deze locatie past binnen het beleid van eerst inbreiden dan uitbreiden. Het betreft hier een mogelijkheid in te breiden.
- Bij de totstandkoming van het voorontwerpbestemmingsplan zijn bij de familie vergaande verwachtingen gewekt (tot mogelijkheid van de bouw van een woning). Redelijke argumenten om de koers te wijzigen zijn wat ons betreft niet aanwezig.
- De kavel is ruim genoeg om een woning te bouwen met behoud van doorkijkjes aan weerszijden zodat het karakter van het dorp wordt behouden, zeker ook gezien de bestaande bebouwing van de rest van het Tsjerkepaed aan de oostzijde.

Wat is het probleem?

Om aan de woningbouwbehoefte te voldoen is in de woonvisie bepaald dat voor de kleinere dorpen eerst naar de mogelijkheden voor inbreiding moet worden gekeken. Noardburgum is het eerste dorp waar daaraan gevolg wordt gegeven. Het perceel aan het Tsjerkepaed is één van de locaties die in de locatiestudie, die in het bestemmingsplan is opgenomen, naar voren is gekomen. Bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan "Noardburgum e.o. 2015" heeft de raad aangegeven dat deze locatie geschikt is voor woningbouw. Omdat niet alle ruimtelijke aspecten in beeld waren gebracht en er geen overeenkomst was op planschade is er toen besloten dat er een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie opgesteld moest worden.

Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Om aantrekkelijk te blijven als woondorp moet er ruimte zijn om nieuw te bouwen. Op deze locatie is de grondeigenaar voornemens om een woning te bouwen. In het voorontwerpbestemmingsplan "Noardburgum e.o. 2015" is deze locatie opgenomen als woonlocatie. Nadat cultuurhistorisch onderzoek uitwees dat het voor deze locatie belangrijk is om onbebouwd te houden, is de locatie niet verder in de procedure opgenomen als woningbouwlocatie. De raad heeft bij de vaststelling besloten om toch woningbouw toe te willen staan door middel van een nieuw bestemmingsplan.

Wat zijn de beoogde maatschappelijke effecten?

Het mogelijk maken dat de grondeigenaar de mogelijkheid krijgt om een woning te bouwen. Stedenbouwkundig valt het te verantwoorden dat hier een woning wordt gebouwd waardoor het woonlint wordt versterkt.

Het alternatief is dat er geen woning wordt gebouwd en het perceel dus onbebouwd blijft. Dat zou passen binnen het cultuurhistorische herkenbare patroon van Noardburgum. De bouw van een woning heeft nadelige effecten op de woonsituatie van de omwonenden. Hoewel niemand recht heeft op vrij uitzicht zal het ontnemen van het uitzicht wel effect hebben op het woonklimaat.

Het maatschappelijk effect komt ook naar voren in de onderstaande zienswijze.

Zienswijze

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze binnengekomen van Dantuma advies namens vijf omwonende families. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging binnen gekomen en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze

De zienswijze gaat in op de drie door de gemeenteraad aangegeven argumenten waarom dit bestemmingsplan is opgesteld.

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid waarbij voor de kleinere dorpen eerst moet worden beoordeeld of de woningbouwbehoefte binnenstedelijk kan worden opgevangen. De bevindingen uit de locatiestudie uitgevoerd door KAW worden aangehaald. Naar aanleiding van het KAW rapport is in het voorontwerpbestemmingsplan een aantal inbreidingslocaties opgenomen waaronder de locatie tussen Tsjerkepaed 30 en 34. Door een groot aantal reacties, welke onder meer betrekking hebben op de cultuurhistorie en de karakteristieke openheid van het dorp, op het voorontwerp heeft het college een cultuurhistorisch onderzoek laten uitvoeren. Naar aanleiding van dit rapport hebben burgemeester en wethouders besloten de inbreidingslocatie te schrappen.

De gemeenteraad heeft aangegeven dat de vergaande verwachtingen die er zouden zijn gewekt meespelen in de afweging om woningbouw alsnog te willen beoordelen. Het enkele feit dat de ontwikkeling van één woning door middel van een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan, kan niet als een vergaande verwachting worden beschouwd. De functie van een voorontwerpbestemmingsplan is om zienswijzen te voorkomen. Het staat het college vrij om op basis van inspraakreacties een oordeel te vellen. De brief waarin de eigenaar van het perceel wijst op het gewijzigde beleid kan niet als toezegging worden beschouwd. In een latere brief wordt duidelijk dat het college in principe bereid is om planologisch mee te werken. Dat impliceert geen keiharde toezegging maar houdt zich het recht voor om tot een andere keuze te komen.

Het argument van de raad dat de kavel ruim genoeg is, wordt in de zienswijze afgedaan als irrelevant. Doorslaggevend moet zijn of er een belangrijke doorkijk verloren gaat naar de achterliggende percelen, de Westersingel en het daarachter gelegen landschap. Deze doorkijk kan verdwijnen door de tuininrichting en door gebouwen en overkappingen. Het naastliggende pad zorgt er ook niet voor dat de doorkijk behouden blijft want het pad loopt 'dood'.

De voorgenomen bouw van de woning is strijdig met het provinciaal beleid dat verwoord is in 'Grutsk op Fryslân'. Het beleid stelt dat bij ontwikkelingen de losse en ruim opgezette dorpsstructuur van heidedorpen moet worden behouden en indien wenselijk versterken. Met de bouw van de woning zal ook de laatste nog aanwezige heidestructuur verloren gaan.

Commentaar:

De zienswijze geeft geen nieuwe inzichten die de door de raad gemaakte afweging zou moeten doen veranderen.

De locatiestudie, het cultuurhistorisch rapport en de afweging van het college op basis van het voorontwerpbestemmingsplan en de inspraakreacties was tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015” bij de raad bekend. Dat er met het toestaan van een woning ook de mogelijkheid bestaat dat de doorzichten verdwijnen was bekend. De doorkijkjes kunnen wel blijven bestaan en een garantie dat de doorkijkjes zouden blijven, kan ook bij een agrarische bestemming niet worden gegarandeerd. De kavel wordt ruim genoeg geacht om de woning in de losse en ruim ingezette dorpsstructuur van het heidedorp te voegen. Op die wijze is er rekening gehouden met de structuurvisie ‘Grutsk op ‘e Romte’.

De zienswijze geeft een juist beeld van de wijze waarop verwachtingen gewekt zouden zijn. Ook deze informatie was de raad bekend bij het besluit tot het amendement dat geleid heeft tot dit bestemmingsplan.

Conclusie: Er worden geen nieuwe argumenten naar voren gebracht ten opzichte van het besluit van 21 mei 2015 om het amendement aan te nemen op basis waarvan dit bestemmingsplan is opgesteld. De zienswijze leidt dan ook niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Wat gaan we daarvoor doen?

Met inachtneming van de behandeling van de zienswijze kan uw raad het bestemmingsplan vaststellen. Het vastgestelde plan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij er tegelijkertijd met het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

Communicatie

De omwonenden hadden op het voorontwerpbestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015” al een reactie ingediend waarin zij te kennen gaven tegen de bouw van een woning op deze locatie te zijn. Vandaar dat besloten is om de voorontwerpfase van dit bestemmingsplan over te slaan.

Wel is er, net als bij de overige inbreidingslocaties uit het bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015”, maatwerk geleverd. Om deze reden zijn er gesprekken met de omwonenden gevoerd om de mogelijkheid te bieden suggesties aan te geven waarop het ontwerpbestemmingsplan aangepast zou kunnen worden. Tevens om uitleg te geven over de ingewikkelde gang van zaken die heeft geleid tot dit bestemmingsplan. En de bestemmingsplanprocedure is aan hen uitgelegd.

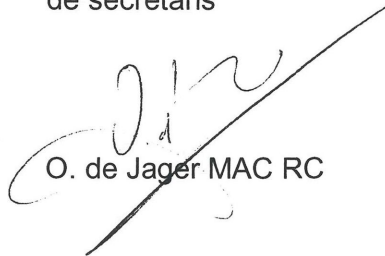
Het vastgestelde bestemmingsplan zal op korte termijn voor zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens die periode kan er door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De aankondiging hiervan zal in de Actief, het gemeenteblad en de Staatscourant worden gepubliceerd.

Evaluatie

Evaluatie van het beleid op bijvoorbeeld inbreiding zal verlopen via de Structuurvisie.

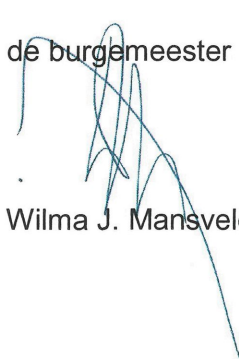
Burgum, 21 februari 2017

Het college van Tytsjerksteradiel
de secretaris



O. de Jager MAC RC

de burgemeester



Wilma J. Mansveld

Raadsbesluit

Gemeente Tytsjerksteradiel
Raadsvergadering d.d. 16 maart 2017, agendapunt 9

De Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel:

overwegende dat:

- het ontwerp van het bestemmingsplan 'Noardburgum, Tsjerkepaed tussen nrs. 30 – 34 (bouw woning)' overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 1 december 2016 gedurende de voorgeschreven termijn ter inzage heeft gelegen;
- op het ontwerp van het bestemmingsplan 1 zienswijze is ingediend;
- in verband met dit bestemmingsplan de welstandsnota wordt aangepast;

gelezen het voorstel van het College d.d. 21 februari;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en het bepaalde in artikel 12a Woningwet;

BESLUIT:

- A. Met betrekking tot het bestemmingsplan 'Noardburgum, Tsjerkepaed tussen nrs. 30 en 34 (bouw woning)':
 1. de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
 2. de zienswijze ongegrond te verklaren;
 3. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
- B. Met betrekking tot de aanpassing van de welstandsnota:
 1. De aanpassing van de welstandsnota vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 16 maart 2017.

De Raad voornoemd,
de griffier

mr. S.K. Dijkstra

de voorzitter

drs. L.J. Gebben

Gemeente Tytsjerksteradiel
Postbus 3
9250 AA Burgum

Gemeente Tytsjerksteradiel	
Reg.nr.	
Ynk.:	10 JAN 2017
Klass.nr.	
Op 'e noed fan:	TD-R.O.
Kop.	weth. ôfd. ried

Plaats: Driezum.

Datum: 9 januari 2016

Onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan 'Noardburgum, Tsjerkepaed tussen nrs. 30 en 34 (bouw woning).

Geachte college,

Namens de families E. Kloosterman, D.F. Hoekstra, H. de Vries, G. Visser en M. van den Adel. respectievelijk Tsjerkepaad 34, 32, 30, 19 en 17 te Noardburgum, wil ik en zienswijze indienen tegen het op 1 december 2016 vastgestelde ontwerp bestemmingsplan 'Noardburgum, Tsjerkepaed tussen nrs. 30 en 34 (bouw woning).

Volgens de toelichting heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Noardburgum e.o. 2015' een amendement aangenomen, waarbij het college de opdracht heeft gekregen om voor het perceel aan het Tsjerkepaed tussen de huisnummers 30 en 34 in Noardburgum een bestemmingsplan op te stellen waarbij een woning mogelijk wordt gemaakt. De raad heeft daarvoor de volgende argumenten aangehaald:

1. Bouwen op deze locatie past binnen het beleid van eerst inbreiden dan uitbreiden. Het betreft hier een mogelijkheid in te breiden.
2. Bij de totstandkoming van het voorontwerpbestemmingsplan zijn bij de familie vergaande verwachtingen gewekt (tot mogelijkheid van de bouw van een woning). Redelijke argumenten om de koers te wijziging zijn wat ons betreft niet aanwezig.
3. De kavel is ruim genoeg om een woning te bouwen met behoud van doorkijkjes aan weerszijden zodat het karakter van het dorp wordt behouden, zeker ook gezien de bestaande bebouwing van de rest van het Tsjerkepaed aan de oostzijde.

Ad 1. Inbreiden voor uitbreiden

Om aan de plaatselijke woningbehoefte te blijven voldoen is door KAW een locatiestudie uitgevoerd naar de mogelijke locaties binnen de kern van het dorp Noardburgum. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid waarbij voor de kleinere dorpen eerst moet worden beoordeeld of de woningbouwbehoefte binnenstedelijk kan worden opgevangen. De locatiestudie heeft onder andere de in dit plan opgenomen locatie aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie.

Volgens het KAW rapport ontstonden de eerste ontwikkelingen van het dorp Noardburgum in het midden van de 19e eeuw vanuit het noorden, min of meer versnipperd in het veengebied. Aan het Tsjerkepaed ontstond een streekje. Men was gericht op Feanwâlden en Kûkherne. In het hoofdstuk Visie schrijft KAW:

'Als uitgangspunt voor de visie geldt dat de karakteristieken en de kwaliteiten van het dorp behouden blijven of worden versterkt. In de woonlinten kunnen gaten opgevuld worden om een

gelijkmatiger ritme te krijgen. Dit geldt voor de Veldmansweg (noord-zuid), de Zevenhuisterweg en de Rijksstraatweg. Bij het Tsjerkepaed ligt dit anders. Dit woonlint ligt vrij in het groen. Om doorzichten te houden naar dit groen of om de opstrekken vrij te houden moet hier juist niet overal gebouwd worden.' Ook is KAW van mening dat de geplande woningen aan het Tsjerkepaed later zou kunnen worden gebouwd.

Naar aanleiding van het KAW rapport is in het voorontwerp-bestemmingsplan een aantal inbreidingslocaties opgenomen. Op de locatie tussen Tsjerkepaed 30 en 34 behoorde de ontwikkeling van één woning door middel van een wijzigingsbevoegdheid tot de mogelijkheid. In het kader van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Noardburgum e.o. 2015' is een groot aantal reacties op deze inbreidingslocaties ontvangen. De reacties hebben ondermeer betrekking op de cultuurhistorie en de karakteristieke openheid van het dorp. In de eerder opgestelde locatiestudie is het cultuurhistorisch belang onderbelicht gebleven. Burgemeester en wethouders hebben daarom door Marlous Eskens een onderzoek laten uitvoeren naar het historisch belang van de betreffende potentiële bouwlocaties door een onafhankelijk deskundige. Dit heeft geresulteerd in het rapport 'cultuurhistorische en morfologische analyse van het dorp Noardburgum' met specifieke aandacht voor een zestal inbreidingslocaties. Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met de inhoud van dit rapport.

Van de zes locaties is per locatie een locatiestudie opgesteld met conclusies en aanbevelingen. Hieruit komt naar voren dat bij vier van de zes inbreidingslocaties vanuit deze optiek bebouwing aanvaardbaar zijn. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met situering en maatvoering van de nieuwbouw ten opzichte van de omgeving.

Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van het cultuurhistorisch onderzoek besloten de inbreidingslocatie aan het Tsjerkepaed tussen nr. 30 en 34 te schrappen om de volgende redenen:

1. Dit perceel is nog één van de nog weinig overgebleven onbebouwde percelen aan de oostkant van de straat. Deze verdere verdichting aan de oostzijde van het Tsjerkepaed is vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk;
2. Een belangrijke doorkijk naar de achtergelegen percelen, Westersingel en het daarachter gelegen landschap gaat verloren. Dit zou afbreuk doen aan de ruimtelijke beleving van de dorpskarakteristiek.
3. Behalve dit perceel verdient het aanbeveling om ook de achterliggende percelen in de toekomst onbebouwd te laten voor het behoud van deze ruimtelijke kwaliteit.

Ad.2 Toezeggingen

Volgens de gemeenteraad zouden er bij de eigenaar van het desbetreffende perceel vergaande verwachtingen zijn gewekt (tot mogelijkheid van de bouw van een woning). Het enkele feit dat de mogelijkheid van de ontwikkeling van één woning door middel van een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan, kan mijn inziens nooit als een vergaande verwachting worden beschouwd. Dan zouden alle gemeenten dit informele instrument per direct afschaffen, terwijl juist een voorontwerp-bestemmingsplan is bedoeld om zienswijzen te voorkomen, door de mening van burgers vooraf te peilen. Het staat het college daarna vrij om objectief een oordeel te vellen over deze inspraakreacties. Ook de brief van 16 juni 2011, waarin de gemeente de eigenaar van het perceel informeert over het gewijzigde beleid, kan niet als een toezegging worden beschouwd. Uit cliëntelisme heeft de gemeente de eigenaar gewezen op het gewijzigde beleid: inbreiden voor uitbreiden. In het verleden was namelijk een verzoek tot het bouwen van een woning op deze locatie door de gemeente immers afgewezen.

Bij brief van 14 januari 2013 deelt het college mee *in principe* bereid te zijn planologische medewerking te verlenen, zodat er een bouwmogelijkheid kan ontstaan op het perceel tussen

Tsjerkepaed 30 en 34. De woorden 'in principe' impliceert nog geen keiharde toezegging. In tegendeel, het college houdt zich het recht voorbehouden om tot een andere keuze te komen.

Ad 3. Kavel is ruim genoeg om woning te bouwen

Het is niet relevant of de kavel ruim genoeg is om er een woning te bouwen. Doorslaggevend moet zijn of er met het bouwen van een woning op dit perceel een belangrijke doorkijk verloren gaat naar de achterliggende percelen, de Westersingel en het daarachter gelegen landschap.

Ten opzichte van het plan dat eerder is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Noardburgum e.o. 2015' is het bouwvlak noordelijker op het perceel gesitueerd. Tevens is het bouwvlak minder breed, namelijk zeven meter in plaats van tien meter.

De kavel is ongeveer 22 meter breed. Er blijft volgens de gemeente ruimte over om langs de woning naar het achterliggende landschap te kijken. De gemeente schrijft zelf in de toelichting dat het echter niet ondenkbaar is dat door de tuininrichting de doorkijk naar het achterliggende landschap wordt beperkt/verloren gaat. Ook mogen er gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel, buiten het bouwvlak, zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 110 m², bedragen. Hoewel de bijgebouwen ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw (maximale bouwhoogte 8 meter), bedraagt de maximale hoogte van deze bijgebouwen toch nog 7 meter.

De gemeente wringt zich in alle bochten door te stellen dat over het naastliggende pad (ca. 4,00 meter breed) naar Tsjerkepaed 32 de mogelijkheid blijft om langs de percelen te kijken. Enige openheid in de structuur van het dorp blijft dus ook aan de oostkant van het Tsjerkepaed behouden, aldus de gemeente. Dit is natuurlijk de reinste flauwe kul!! Het hierboven aangehaalde pad loopt niet door tot de perceelsgrens van het achterliggende gebied, maar loopt 'dood' op het perceel Tsjerkepaed 32. De mogelijkheid om daar een bijgebouw van 7 meter hoog te bouwen is aanwezig. Hierbij verdwijnt ook het laatste kleine stukje doorkijk.

Provinciaal beleid

De voorgenomen bouw van de woning tussen Tsjerkepaed 30 en 34 is wel degelijk in strijd met de het provinciale beleid.

In de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie van het landschapstype heideontginning, zoals opgenomen in de provinciale Verordening Romte 2014 is bij het onderdeel structuren het volgende vermeld: plaatselijk restanten open heidegebieden, plaatselijk bebost, begrensde ruimten, plaatselijk verspreide bewoning en enige verdichting bij dorpsvorming. Onderhavige ontwikkeling zou het laatste plaatselijke restant aan open heidegebied doen wegnemen.

In het rapport 'Grutsk op Fryslân' staat het volgende geschreven over heidedorpen:

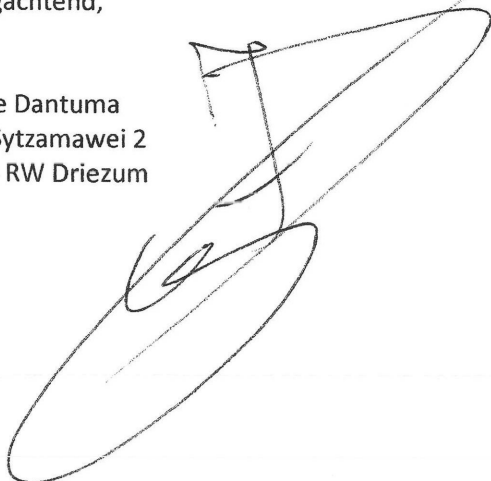
*'Bij ontwikkelingen de karakteristieke **losse en ruim opgezette** dorpsstructuur van de heidedorpen behouden en indien wenselijk versterken; **dus voorkomen van compacte verkavelingsstructuren of verdichtingen** ter plaatse van de nog aanwezige heidestructuren en bij de dorpen.*

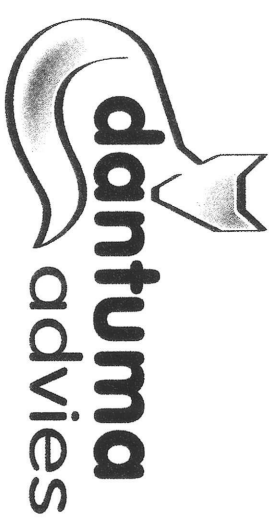
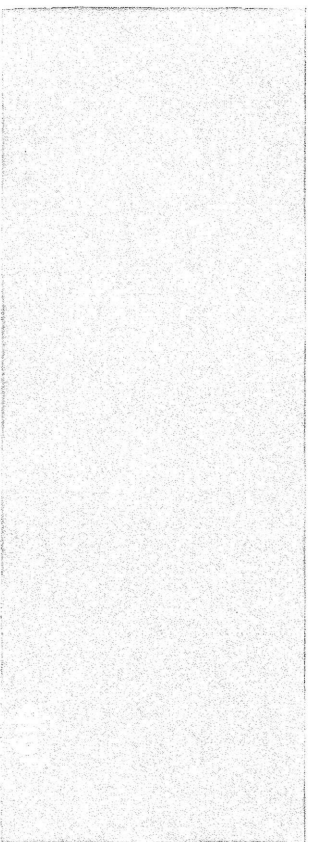
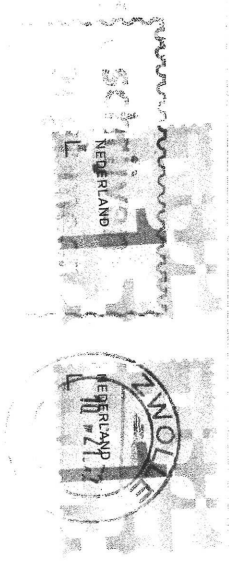
Karakteristiek voor veel heidedorpen is een losse, ruim opgezette en 'open' structuur die ook nu nog goed herkenbaar is in de totale dorpsstructuur.' Met de bouw van een woning zal ook de laatste nog aanwezige heidestructuur verloren gaan.

Samenvattend kan worden gesteld dat de bouw van de woning tussen de percelen Tsjerkepaed 30 en 34 ten koste gaat van één van de laatste authentieke plekjes in het heidedorp Noardburgum. Om te voorkomen dat de gemeente een historische blunder zal begaan, verzoek ik u om de voorgenomen bouw van een woning op het perceel tussen de woningen Tsjerkepaed 30 en 34 te schrappen.

Hoogachtend,

Jouke Dantuma
van Sytzamawei 2
9114 RW Driezum

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned to the right of the typed name.



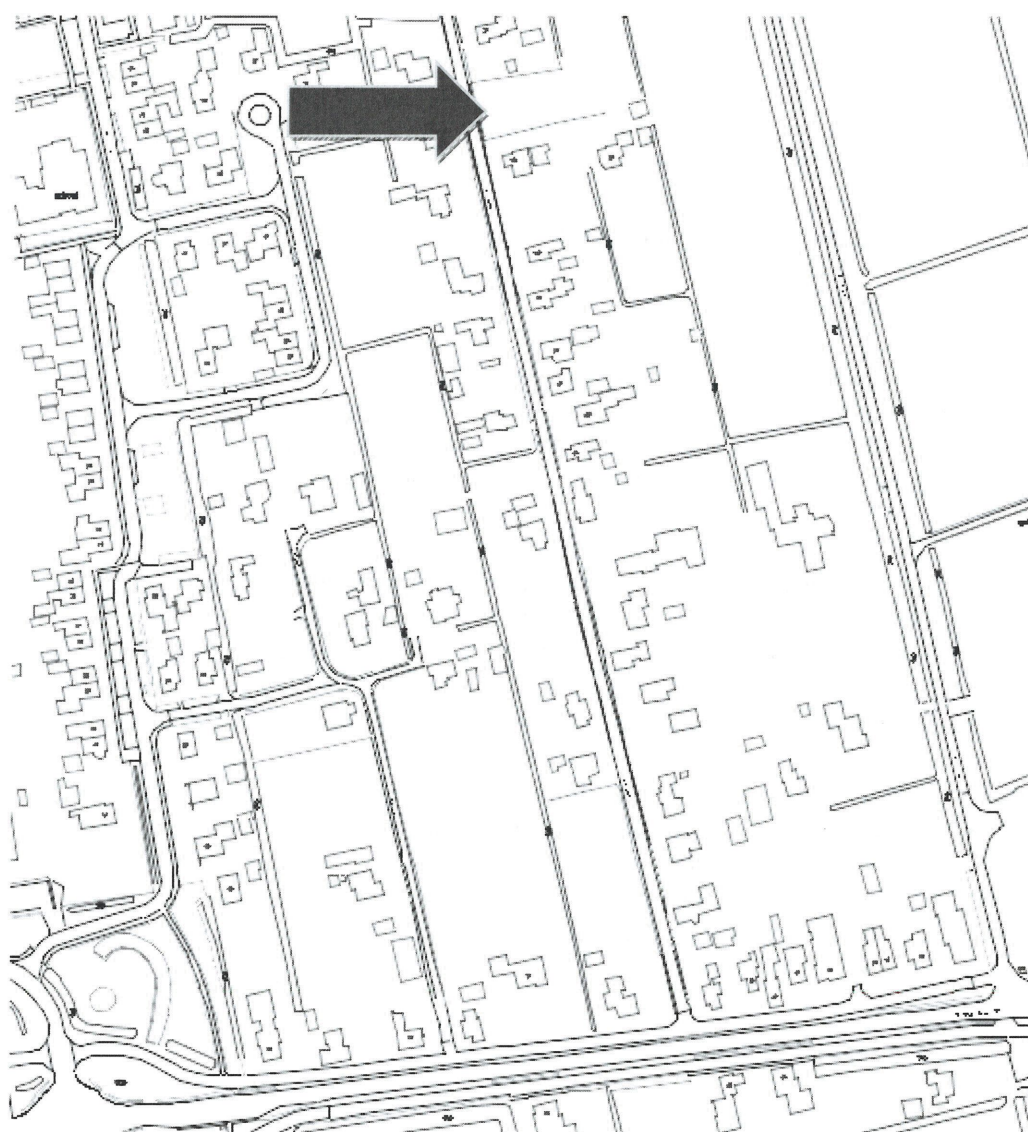
20700 55044 3

Van Syzamalwei 2, 9114 RW Driezum

AANVULLING WELSTANDSNOTA

ONTWIKKELINGSGEBIED Noardburgum (inbreidingslocatie)

Ten noorden van Tsjerkepaed 30



Vaststelling bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015”

Bij besluit van mei 2015 heeft de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel het bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015” vastgesteld. Daarbij is bij amendement door de raad besloten en heeft de raad het college opgeroepen om via een apart bestemmingsplan de bestemmingswijziging van dit perceel aan de raad voor te leggen.

Beroep tegen bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015”

Tegen dit plandeel, dat in het vastgestelde bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch cultuurgrond” heeft gekregen, is beroep ingesteld. Het beroep is ingediend door de appellant die op dit perceel een woning wenst te realiseren en door appellanten die van mening zijn dat dit beroep niet moet worden gehonoreerd en dat er juist geen woning dient te komen.

De Raad van State heeft geoordeeld dat in het bestreden besluit de gemeenteraad zich op het standpunt heeft gesteld dat woningbouw op deze locatie past binnen het beleid van eerst inbreiden en dan uitbreiden en dat de kavel ruim genoeg is om een woning te bouwen met behoud van doorkijkjes aan weerszijden zodat het karakter van het dorp wordt behouden. De Raad van State is het eens met het standpunt van de gemeenteraad dat in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan eerst archeologisch en milieukundig bodemonderzoek moet worden verricht. Omdat deze onderzoeken ontbreken kon bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen woonbestemming aan dit plandeel worden gegeven. Daarnaast is bij ieder nieuw initiatief voor een woning een zogenoemd maatwerktraject gevolgd, welk traject in dit geval niet heeft plaatsgevonden. Het standpunt dat voor dit initiatief een aparte bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen is door de Raad van State bevestigd.

Bestemmingsplanprocedure voor perceel ten noorden Tsjerkepaed 30

Ter uitvoering van het door de gemeenteraad aangenomen amendement wordt onderzocht of alsnog via een bestemmingsplan kan worden meegewerkt aan een woonbestemming op dit perceel. Onderdeel van het maatwerktraject is het opstellen van de op deze situatie toegesneden welstandscriteria.

Op grond van de huidige welstandsnota zijn voor dit gebied de welstandscriteria van “woongebied voor 1950” van toepassing. De criteria zijn als bijlage bij dit document gevoegd. Omdat de gemeentelijke welstandsnota gebiedsgericht is opgesteld en het aantal te onderscheiden gebieden beperkt is gehouden, zijn deze criteria vrij algemeen. Er zijn grote gebieden (bestaande bouw) beschreven met een gevarieerd bebouwingsbeeld. Dit heeft tot vrij ruime criteria geleid.

Indien noodzakelijk, maakt de gemeente voor zogenaamde ontwikkelingsgebieden een aangepaste welstandstabel. In die tabel worden dan op die locatie toegespitste welstandscriteria opgenomen. Dit is een deel van het maatwerktraject waarover bij de Raad van State is gesproken. In dit document staat het maatwerk voor het welstandsbeleid beschreven. Of dit maatwerk wordt vastgesteld is mede afhankelijk van het besluit van de raad m.b.t. de aparte bestemmingsplanprocedure.

Afbeeldingen van de locatie



Luchtfoto van de locatie (rood omcirkeld)



Straatfoto van de situatie (zicht in noordelijke richting)



Straatfoto van de situatie (zicht in zuidelijke richting).

Maatwerk: welstandscriteria in samenhang met regels bestemmingsplan

Onderdeel van het maatwerktraject is de wijze waarop op de plankaart de tuinbestemming wordt aangegeven en het bouwvlak wordt gepositioneerd. De omvang van het bouwvlak is afgestemd op de toelaatbare korrelmaat. Op deze wijze is nauwkeurig de rooilijn van de woning aan te geven en kan in de breedte van de voorgevel en de positie van de woning t.o.v. de perceelsgrenzen worden gestuurd.

Aanvullend op het bovenstaande zijn in de welstandstabel nog criteria over gerichtheid, bebouwingsstructuur en de bebouwing buiten het bouwvlak opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over de maximale goot- en nokhoogte. Deze regels zijn afgestemd op de bebouwing die nu ook aan het Tsjerkepaed staat. Aanvullend en ter verduidelijking is over de hoofdvorm in de welstandsnota nog opgenomen dat het om één bouwlaag met kap gaat, dat de richting van de nok haaks op de weg moet zijn en dat het om relatief kleine bebouwing moet gaan passend bij de schaal van de omgeving. Bebouwing buiten het bouwvlak (in principe de aan- en uitbouwen en bijgebouwen) hebben een ondergeschikt bouwvolume.

Het bestemmingsplan regelt uiteraard niets over het materiaalgebruik. Daarom is in de welstandsnota opgenomen dat voor de woning gebakken metselsteen (aardetint of roodachtig) moet worden gebruikt (topgevel mag eventueel van hout) en dat voor de dakbedekking een gebakken dakpan moet worden toegepast.

In tabelvorm:

Ontwikkelingsgebied ten noorden van Tsjerkepaed 30 Noardburgum

Ruimte	Half open bebouwing
Plaatsing	<u>Hoofdgebouw</u> - passend in de half open structuur; - gericht op Tsjerkepaed; <u>Bebouwing buiten bouwvlak</u> Grotendeels achter het hoofdgebouw (ondergeschikte plaatsing).
Hoofdvorm	<u>Hoofdgebouw</u> - Eén bouwlaag met kap; - Richting van nok haaks op de weg; - Bouwvolume is klein / vergelijkbaar met omliggende bebouwing; <u>Bebouwing buiten het bouwvlak</u> - Ondergeschikt bouwvolume
Aanzichten en opmaak	<u>Materiaal hoofdgebouw</u> - gebakken metselsteen (aardetint of roodachtig), topgevel eventueel van hout - dakbedekking gebakken dakpan

Bijlage

Woongebieden gerealiseerd vóór 1950	
Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in de woongebieden gerealiseerd vóór 1950 dienen de kenmerken zoveel mogelijk te worden gerespecteerd en in stand te worden gehouden.	
Aspecten	Kenmerken
Ruimte	* de woongebieden van voor 1950 komen slechts in enkele kernen voor; * veelal in de vorm van een nieuwe rechte straat met daarlangs de vooroorlogse bebouwing; * in Hurdegaryp ook in de vorm van een buurtje (klein tuindorpje), en in Sumarreheide als cluster woningwetwoningen; * in Burgum langs doorgaande weg en "achterweg" (Westersingel).
Plaatsing	* de naar de openbare ruimte gerichte gevels zijn veelal geplaatst in rechte rooilijnen; * de bebouwingwanden hebben meestal een halfgesloten tot halfopen karakter, behalve in Sumarreheide en Noardburgum waar een open structuur is.
Hoofdvorm	* de meeste gebouwen zijn vrijstaand in één, soms twee bouwlagen met een kap; * verschillende kapvormen komen voor; * de richting van de nok is overwegend haaks op, soms evenwijdig aan de weg.
Aanzichten en opmaak	* de jaren 30 stijl kenmerkt zich onder meer door toepassing van grote dakoverstekken, forse maatvoering van kozijnen en toepassing van glas in lood; * traditioneel gebouwde panden hebben een verticale gerichtheid van gevel en gevelopeningen. * het opgaande gevelwerk is meestal uitgevoerd met gebakken metselsteen, voornamelijk in aardetinten en plaatselijk roodachtig; * het kleurgebruik is veelal terughoudend; kozijnen, deuren en ramen zijn van hout; * de daken zijn meestal voorzien van (gebakken) dakpannen.
Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in de woongebieden gerealiseerd vóór 1950, dienen de volgende kenmerken zoveel mogelijk te worden opgeheven en in ieder geval te worden vermeden.	
Aspecten	Op te heffen kenmerken
--	--

AMENDEMENT

<u>Agendapunt</u>	Nr. 19
<u>Onderwerp</u>	Bestemmingsplan Noardburgum Tsjerkepaed
<u>Inleiding</u>	De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel in vergadering bijeen d.d. 21 - 05 - 2015
<u>Voorgesteld amendement</u>	besluit: • aan besluitpunt A2 toe te voegen: f. Pietersma en Spoelstra te Drogeham, namens V. te Noardburgum (zienswijze 11); • bij besluitpunt A3 schrappen: h. Pietersma en Spoelstra te Drogeham, namens V. te Noardburgum (zienswijze 11); • bij besluitpunt A3 de onderdelen i, j en k wijzigen in h, i, en j; • en roept het college op om via een apart bestemmingsplan de bestemmingswijziging van dit perceel aan de raad voor te leggen.
<u>Toelichting</u>	De raad wenst tegemoet te komen aan de zienswijze van Pietersma en Spoelstra te Drogeham, namens V. te Noardburgum (zienswijze nr. 11) en de woningbouwlocatie aan het Tsjerkepaed tussen de nrs. 30 en 34 op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Argumenten hiervoor zijn: - Bouwen op deze locatie past binnen het beleid van eerst inbreiden dan uitbreiden. Het betreft hier een mogelijkheid in te breiden. - Bij de totstandkoming van het voorontwerp bestemmingsplan zijn bij de familie vergaande verwachtingen gewekt. Redelijke argumenten om de koers te wijzigen zijn wat ons betreft niet aanwezig. - De kavel is ruim genoeg om een woning te bouwen met behoud van doorkijkjes aan weerszijden zodat het karakter van het dorp wordt behouden, zeker ook gezien de bestaande bebouwing van de rest van het Tsjerkepaed aan de oostzijde. Vanwege formele vereisten is het niet mogelijk om de bestemming in dit bestemmingsplan te wijzigen. Er zijn onder meer diverse omgevingsonderzoeken en een planschadeovereenkomst nodig. Daarom de oproep om dit via een apart bestemmingsplan te regelen.

<u>Ondertekening en naam</u>	Handtekening	Naam (fractie)
		Jantsje van der Veen-Zeilstra (ChristenUnie)
		Dirk van der Wal (GrienLinks)
		Lolkje Efdé-Kleefstra (VVD)
		Gelbrig Hoekstra – Mozes (CDA)

COMITE WITTEVEERKSTERADIEL

☐ Cernommen

☒ Oannommen
 Foon: 16 (PvdA/3, PNP/1, CU, GBT, CDA, GrLi, VVD)
 Tsjin: 4 ~~PNP~~
 (PNP/3, PvdA/1)

☐ Net oannommen
 Foon:
 Tsjin:

☐ Ynlutsen

