

Riedsútstel

Ried	: 23 april 2020
Agindapunt	: 7
Status	: BESLUITVORMEND
Program	: 8. Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: Beraadslagende behandeling in raad van 16 april 2020
Portefûljehâlder	: mevr. G. Hoekstra
Amtner	: Henk Nijenhuis
Taheakke	: Bijlage A: aanpassing verbeelding door het aanbrengen van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2"; Bijlage B: aanpassing verbeelding door het aanbrengen van de maatvoeringen op vijf percelen.
Saaknûmer	: RBP2018-00002 / S2019-30105

Underwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Eastermar – It Heechsân 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 door op de verbeelding de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2" aan te brengen zoals aangegeven op bijlage A behorende bij dit voorstel;
 3. niet tegemoet te komen aan de zienswijze van Pietersma en Spoelstra ROM bv;
 4. in te stemmen met de ambtshalve aanpassing door op de verbeelding de maatvoeringen aan te brengen zoals aangegeven op bijlage B behorende bij dit voorstel;
 5. het bestemmingsplan Eastermar – It Heechsân 2019 met IMRO-code NL.IMRO.0737.16BPVIII 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 14 november tot en met 30 december 2019. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van één zienswijze en in verband met een ambtshalve aanpassing 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 14 november tot en met 30 december 2019. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze heeft betrekking op een wijziging van een bestemming. De andere op een omissie op de planverbeelding. In dit voorstel gaan wij hierop in. Verder stellen wij u voor een ambtshalve aanpassing te doen. Uw raad dient hierover een besluit te nemen en over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Te berikken effekt

Het bestemmingsplan "Eastermar – It Heechsân 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 zijn de volgende twee ontwikkelingen opgenomen:

1. een bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning aan It Heechsân tussen 1b en 3 en
2. een uitbreiding van het bedrijfsperceel en een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de Grote Hornstweg 10b in Eastermar.

Zienswijzen

Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen. Hieronder gaan wij in op beide brieven.

I Ontvankelijkheid.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 14 november tot en met 30 december 2019 ter inzage gelegen. Daarnaast was het vanaf diezelfde dag te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Dit is gepubliceerd in de Actief, Staatscourant en het digitale gemeenteblad (GVOP). De termijn waarin een ieder een zienswijze kon indienen, liep van 15 november tot en met 30 december 2019.

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

Eén zienswijze is in plaats van aan uw raad aan ons college gericht. Ingevolge de doorzendplicht hebben wij die brief naar uw raad gezonden.

II Samenvatting en ons commentaar daarop.

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

1. Pietersma & Spoelstra ROM bv

Aan de percelen kadastraal bekend gemeente Oostermeer, sectie H, nrs. 876 en 1517 (dls) is deels een woonbestemming, deels een tuinbestemming en deels de bestemming "Agrarisch Cultuurgrond" toegekend. Alle drie bestemmingen zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Landschap (Woudenlandschap)".

Verzocht wordt gelet op het werkelijke en voorgenomen gebruik, de agrarische bestemming op het perceel kadastraal bekend nr.1517 deels te wijzigen in een tuinbestemming.

Hiervoor worden de volgende redenen genoemd: het perceeltje is in eigendom en beheer bij cliënt die geen agrariër is, de grond wordt niet aangewend voor agrarische bedrijfsvoering, het is te klein voor agrarisch grondgebruik en het is volledig omsloten door woonbebouwing hetgeen agrarisch gebruik eveneens niet bevordert.

Commentaar:

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Agrarisch – Cultuurgrond" (artikel 4.1) is opgenomen dat deze gronden bestemd zijn voor "cultuurgrond zowel voor bedrijfsmatig als hobbymatig gebruik".

In de begrippenlijst wordt “cultuurgrond” als volgt omschreven: “grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden (gronden ten behoeve van houtteelt daaronder begrepen) met uitzondering van bosgronden”.

De redenen die verzoeker noemt voor een bestemmingswijziging hebben betrekking op bedrijfsmatig agrarisch gebruik van deze grond. Daar is hier inderdaad geen sprake van. Deze grond is in gebruik als weiland voor paarden die hobbymatig worden gehouden. Hier staat ook een paardenstapmolen. Op het woonhuisperceel zijn een paardenbak en paardenstallen aanwezig.

Dit aanwezige hobbymatig gebruik past binnen deze agrarische cultuurgrondbestemming en er is wat dat betreft dus geen noodzaak om de bestemming te wijzigen.

Overigens merken wij op dat bij toekenning van een tuinbestemming de totale oppervlakte van het woonperceel zou toenemen van ongeveer 6150 m² naar ongeveer 15700m². Dit is naar onze mening niet aanvaardbaar.

Uitgangspunt is de woonhuispercelen compact te houden en daarmee de bebouwing ook geconcentreerd te houden. Een tuinbestemming kan leiden tot een andere inrichting van dit perceel ten behoeve van de woonfunctie (beplanting, verharding). Binnen de nu toegekende bestemming “agrarisch – cultuurgrond” is bebouwing en/ of inrichting ten behoeve van de woonfunctie niet toegestaan. Door vast te houden aan deze bestemming, kan de karakteristieke ruimte en openheid in dit deel van het dorp (bij de karakteristieke kerktoren) worden behouden.

Conclusie: niet tegemoet komen aan de zienswijze.

2. Gedeputeerde Staten van Fryslân.

Verzocht wordt de vuursteenvindplaatsen die op kaartmateriaal (ambtelijk toegezonden) zijn aangegeven op te nemen op de verbeelding met daaraan gekoppeld een beschermende regeling.

Geconstateerd is dat de vuursteenplaatsen niet op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan staan. In de gemeentelijke inspraaknotitie is aangegeven dat deze gebieden zullen worden opgenomen door op die gronden de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” te leggen. Er wordt vanuit gegaan dat hier sprake is van een omissie.

Commentaar:

Hier is inderdaad sprake van een omissie. Op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan ontbreekt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” op de locaties die in een (later ontvangen) aanvullend advies van de provincie zijn aangegeven. Om deze fout te herstellen dient deze dubbelbestemming alsnog op de verbeelding te worden aangebracht. In bijlage A bij dit voorstel zijn fragmenten van de planverbeelding gevoegd met daarop de dubbelbestemming.

Het gaat om de volgende (delen van) percelen: It Heechsân 9, 7, 21 en 28, Torenlaan 1 en 13, Zwarteweg 1, 2 en 3, Kleine Hornstweg 2, 4 en 6 en de kern van Eastermar (E.M. Beimastrijtte en Snakkerbuorren (dls).

Voor de kern van Eastermar geldt al een archeologische regeling in het huidige bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt voor dit gebied de ondergrens voor archeologisch onderzoek verruimd van 50 m² naar 100 m². Voor de overige hier genoemde percelen is de archeologische regeling nieuw. Wij hebben de eigenaren van die percelen daarom schriftelijk geïnformeerd over deze regeling in het bestemmingsplan.

Conclusie: tegemoet te komen aan deze zienswijze en de planverbeelding aan te passen conform bijlage A bij dit voorstel;

III Ambtshalve aanpassing.

Wij hebben geconstateerd dat op de planverbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan op een vijftal percelen de maatvoeringen ontbreken. Het gaat om: maximum bebouwingspercentage, maximum goothoogte en maximum bouwhoogte.

Die maatvoeringen moeten alsnog op de verbeelding worden aangebracht. Het gaat om de volgende percelen: E.M. Beimastritte 7, 8, 15 en 40 en It Heechsân 36. Op bijlage B bij dit voorstel zijn fragmenten van de planverbeelding gevoegd waarop de maatvoeringen op deze vijf percelen zijn aangegeven.

Conclusie: de ambtshalve aanpassing over te nemen door de planverbeelding aan te passen conform bijlage B bij dit voorstel.

Exploitatieplan

De Wro verplicht de raad een exploitatieplan vast te stellen als het bestemmingsplan voorziet in bepaalde bouwplannen, tenzij kostenverhaal op een andere wijze is geregeld. De kosten anderszins zijn verzekerd. De te maken kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden bekostigd uit het budget voor externe advisering. Uit de hiervoor genoemde ontwikkelingen kan planschade uit voortkomen. Daarom is met beide initiatiefnemers een planschade overeenkomst gesloten. Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

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 te maken.

Belanghebbenden tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Finânsjes

Zie tekst over het exploitatieplan.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Niet van toepassing.

Kommunikaasje

Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Actief, de Staatscourant en in het digitale gemeentebblad (GVOP). Tegen de wijzigingen die bij de planvaststelling worden opgenomen, kunnen belanghebbenden beroep instellen.

De indieners van een zienswijze 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, 31 maart 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:

- dat het ontwerp-bestemmingsplan “Eastermar – It Heechsân 2019” overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en artikel 3, lid 3 van de Algemene termijnenwet, met ingang van 14 november tot en met 30 december 2019 ter inzage heeft gelegen;
- op het ontwerp van het bestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;
- het wenselijk is de bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan 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. 31 maart 2020, punt 7;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 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 door op de verbeelding de dubbelbestemming “Waarde Archeologie 2” aan te brengen zoals aangegeven op bijlage A behorende bij dit besluit;
 3. Tegemoet te komen aan de zienswijze van Pietersma en Spoelstra ROM bv conform de naderhand toegezonden brief, die als bijlage is opgenomen bij dit amendement, en de verbeelding conform deze brief te wijzigen;
 4. In te stemmen met de ambtshalve aanpassing door op de verbeelding de maatvoeringen aan te brengen zoals aangegeven op bijlage B behorende bij dit besluit;
 5. Het bestemmingsplan Eastermar – It Heechsân 2019 met Imro-code NL.IMRO.0737.16BPVIII 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 wijziging(s)plan te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente
Tytsjerksteradiel van 23 april 2020.

de griffier

O.E. de Vries

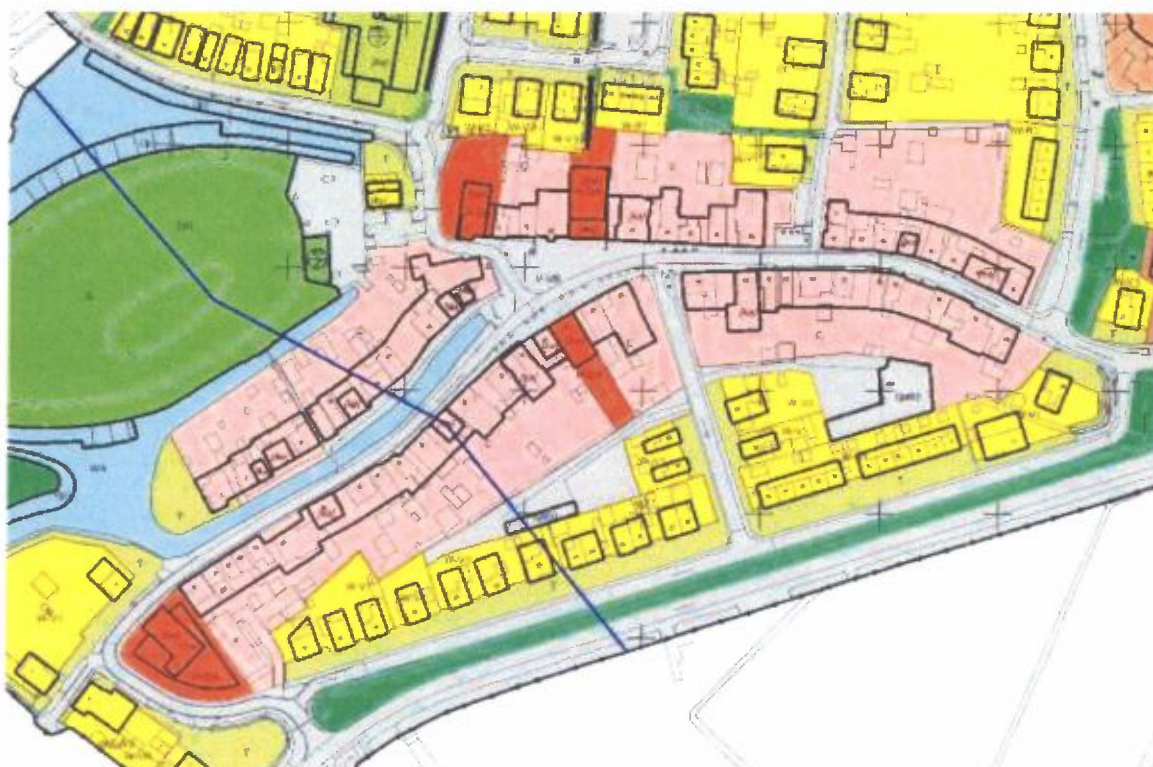
de voorzitter

drs. L.J. Gebben

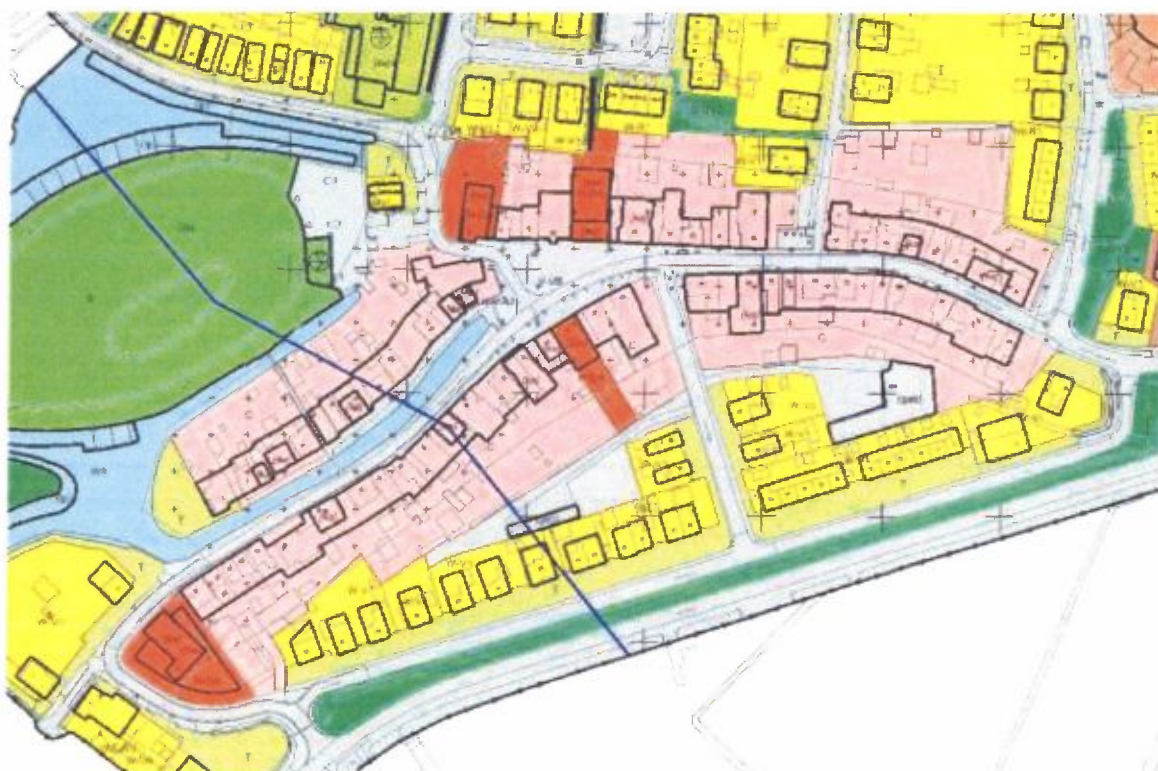
Bijlagen

- Bijlage A: aanpassing verbeelding door het aanbrengen van de dubbelbestemming
 "Waarde Archeologie 2";
- Bijlage B: aanpassing verbeelding door het aanbrengen van de maatvoeringen op vijf
 percelen.

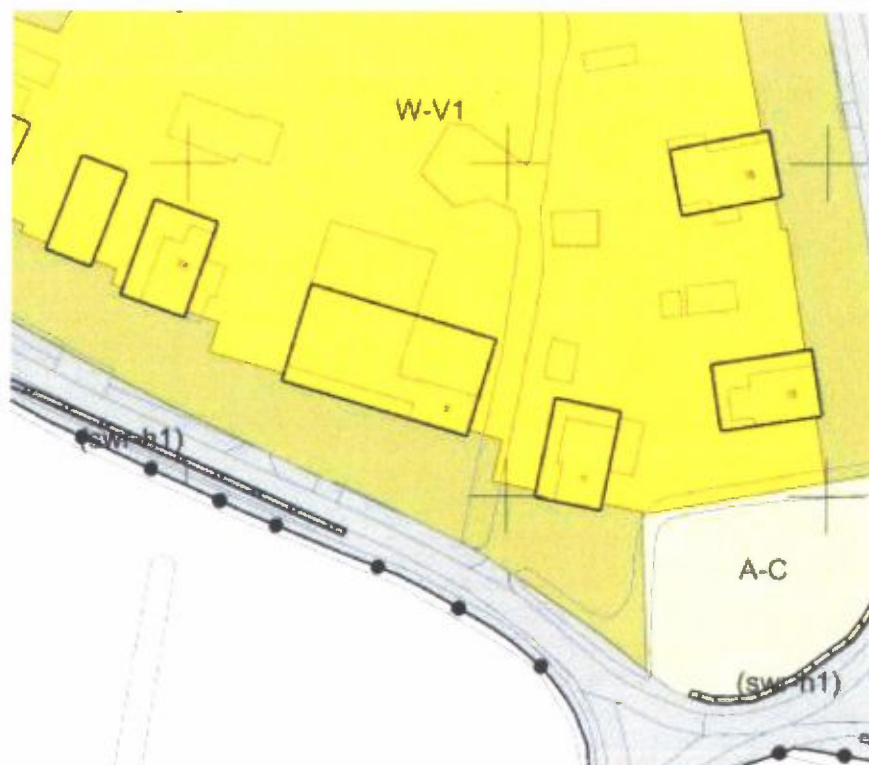
Bijlage A



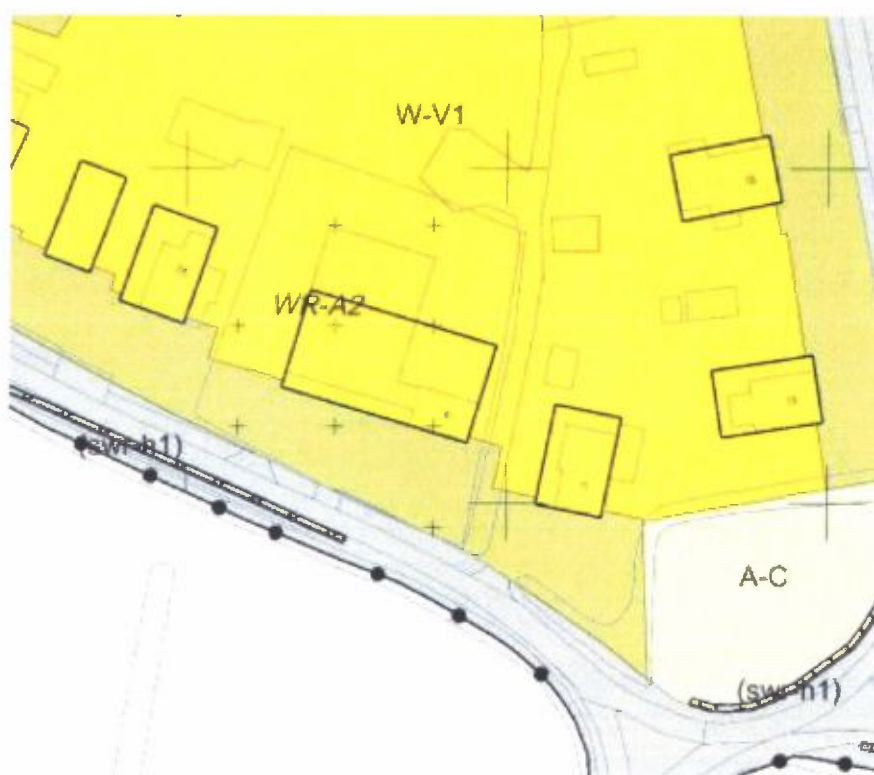
Ontwerp: Centrumgebied Eastermar



Vaststelling: Centrumgebied Eastermar



Ontwerp: It Heechsân 9



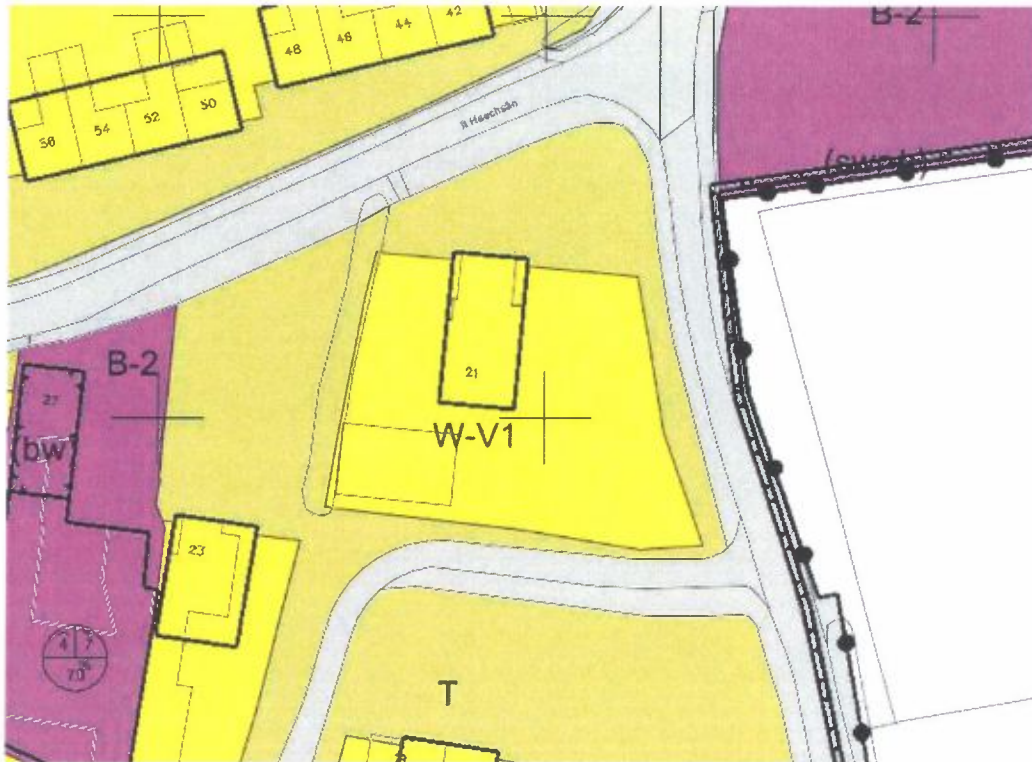
Vaststelling: It Heechsân 9



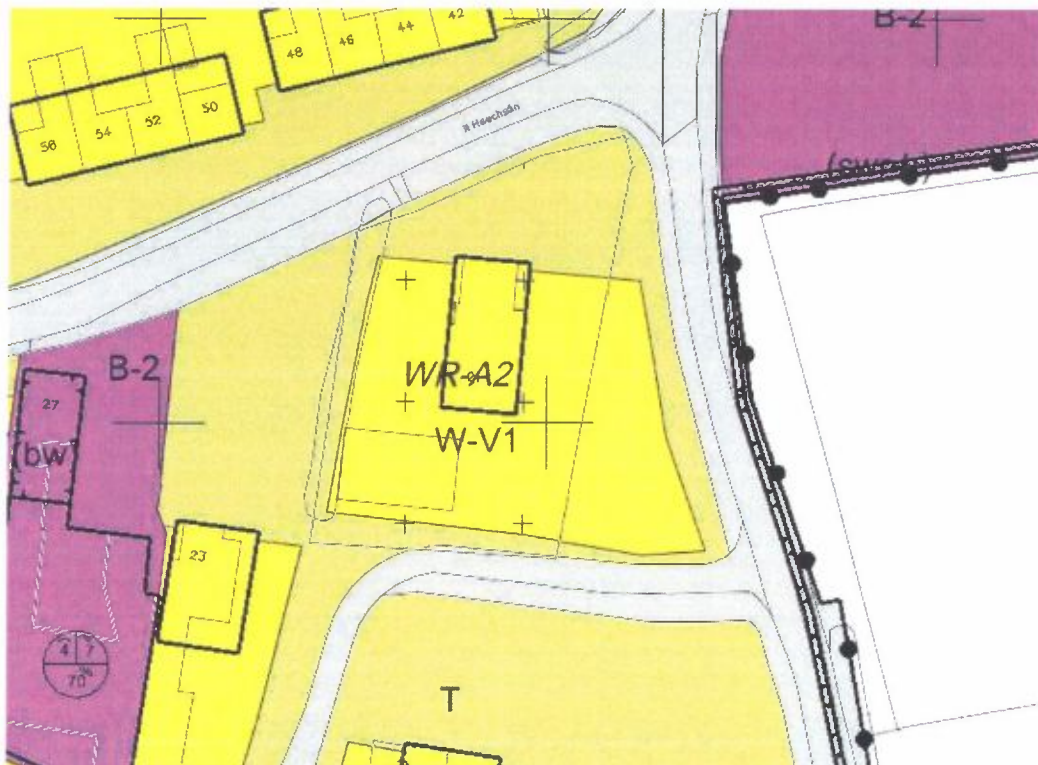
Ontwerp: It Heechsân 17



Vaststelling: It Heechsân 17



Ontwerp: It Heechsân 21



Vaststelling: It Heechsân 21



Ontwerp: It Heechsân 28



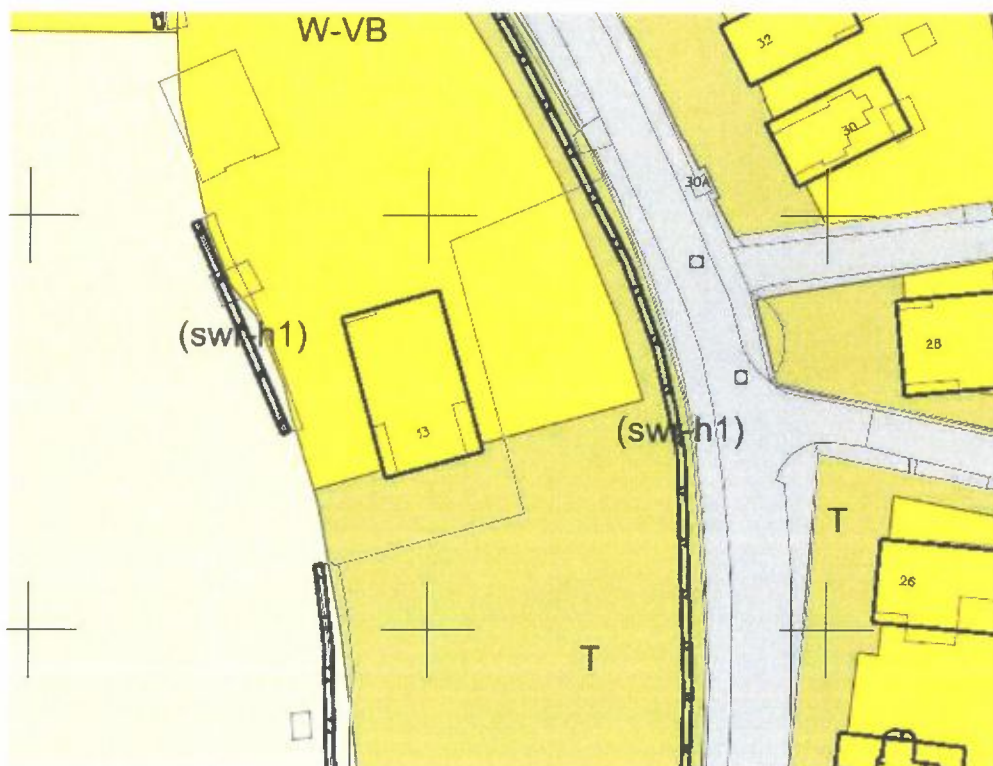
Vaststelling: It Heechsân 28



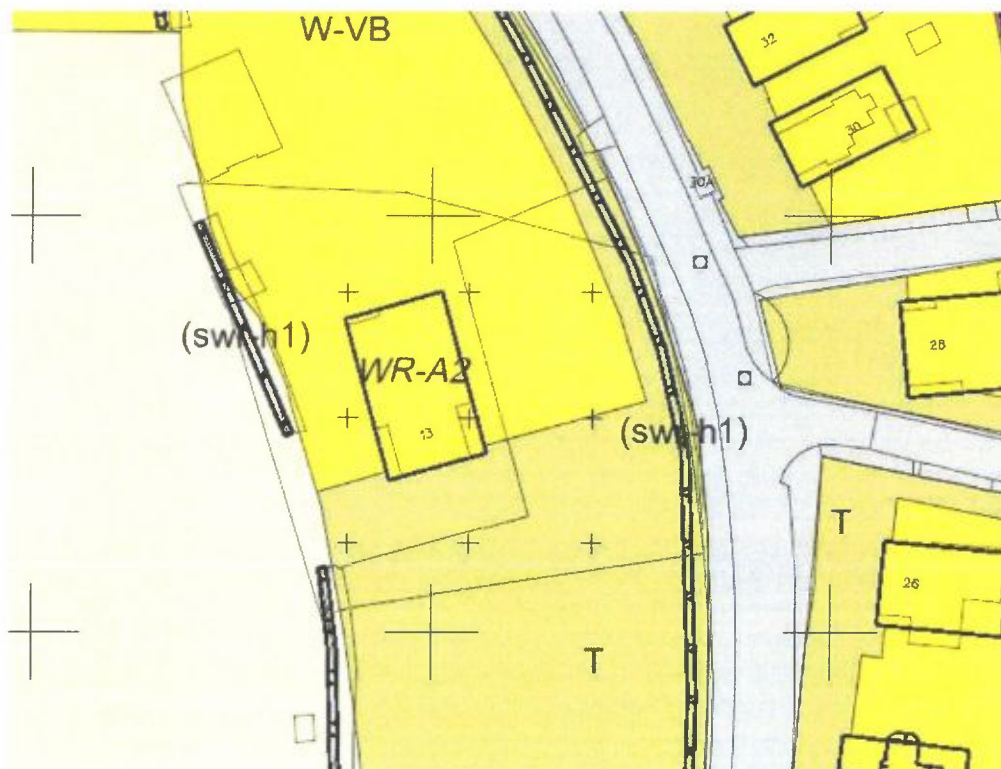
Ontwerp: Torenlaan 1



Vaststelling: Torenlaan 1



Ontwerp: Torenlaan 13



Vaststelling: Torenlaan 13

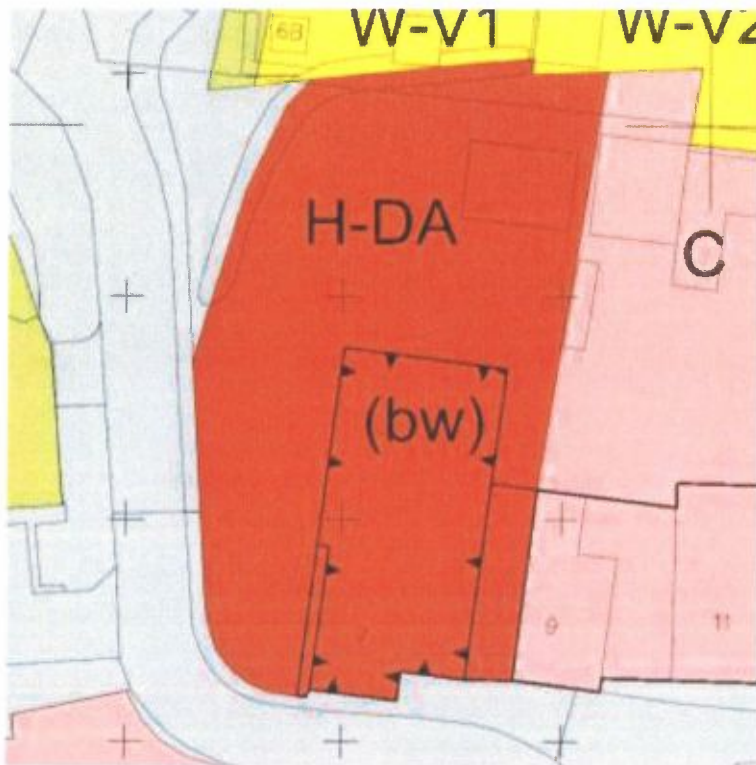


Ontwerp: Kleine Hornstweg 2,4, 6 en Zwarteweg 1,2,3

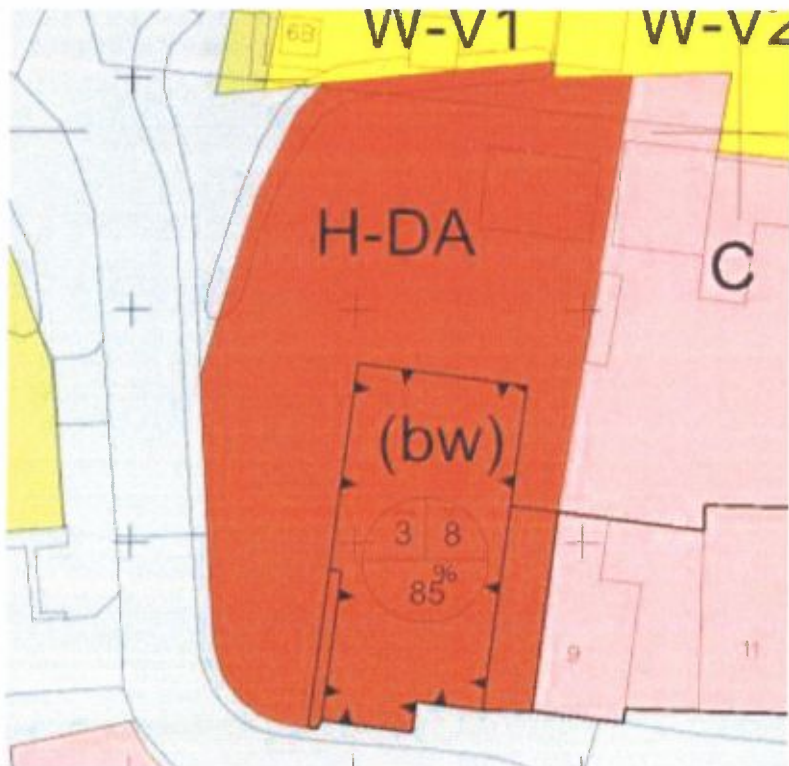


Vaststelling: Kleine Hornstweg 2,4, 6 en Zwarteweg 1,2,3

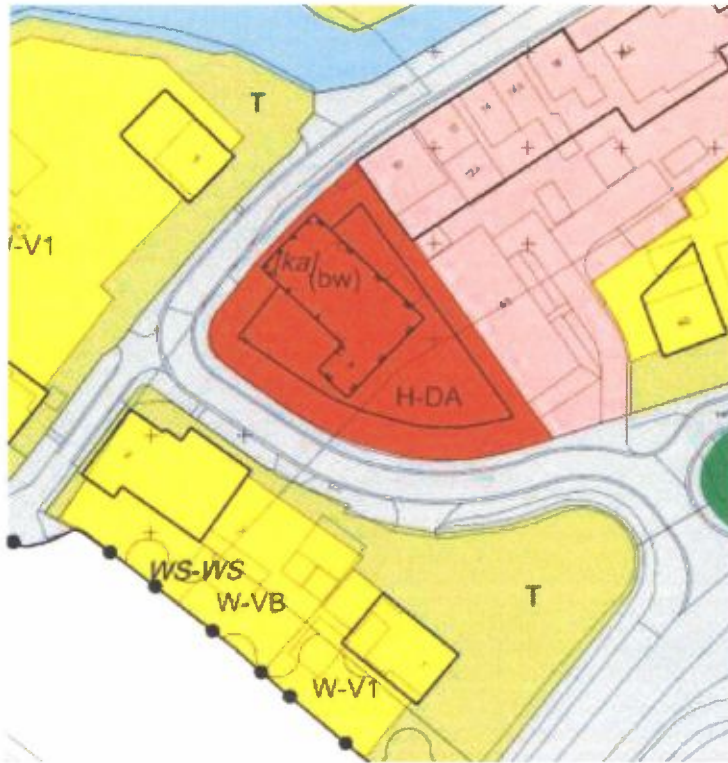
Bijlage B



Ontwerp: Elte Martens Beimastrjitte 7



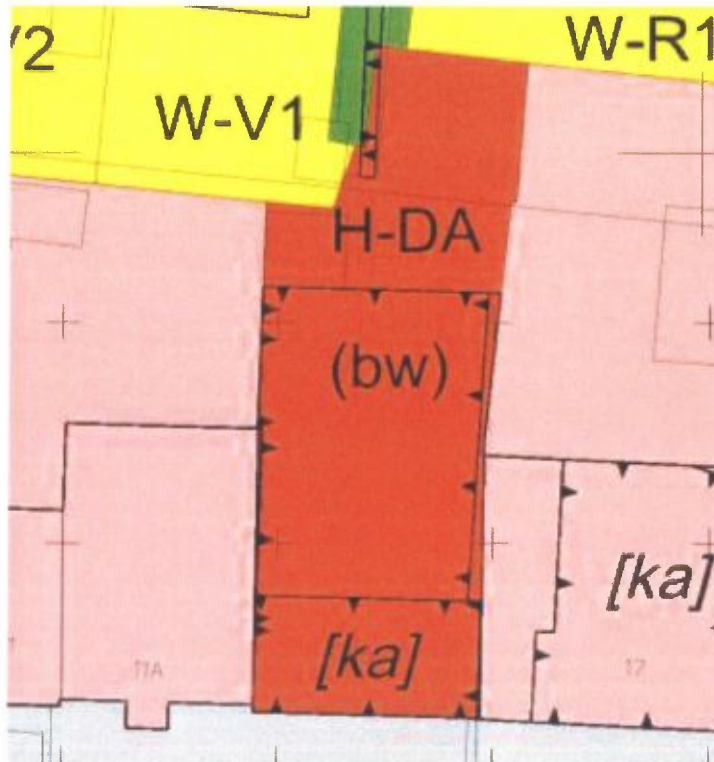
Vaststelling: Elte Martens Beimastrjitte 7



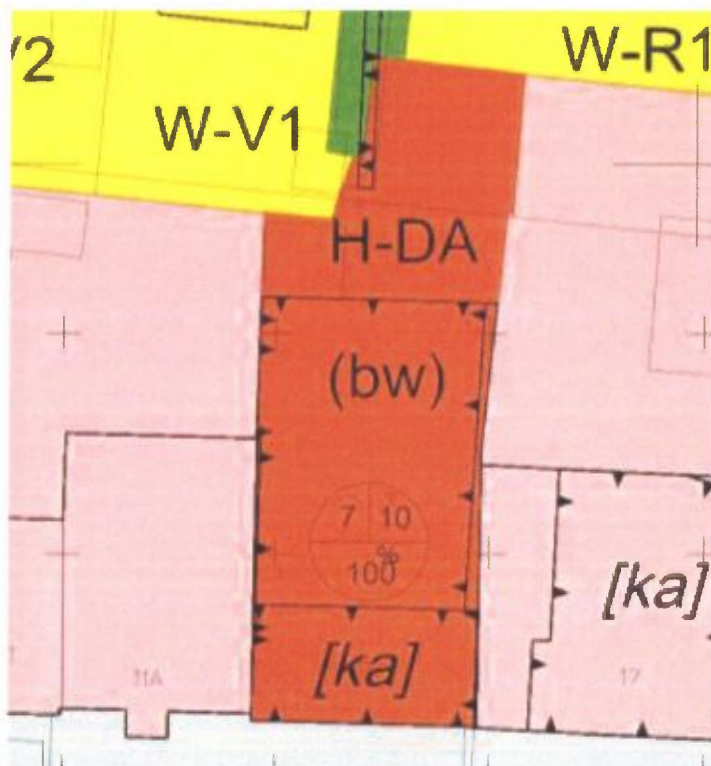
Ontwerp: Elte Martens Beimastrjitte 8



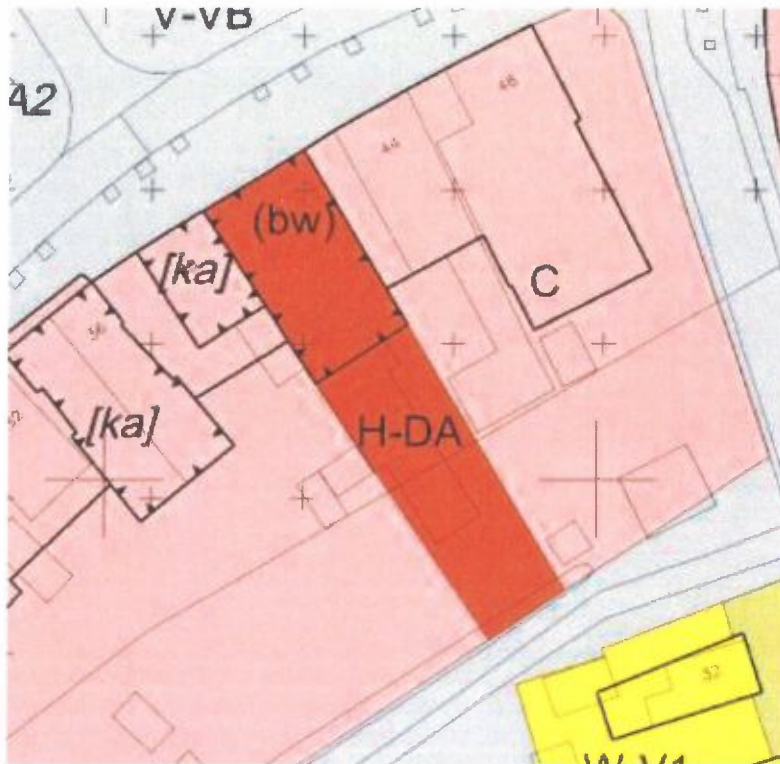
Vaststelling: Elte Martens Beimastrjitte 8



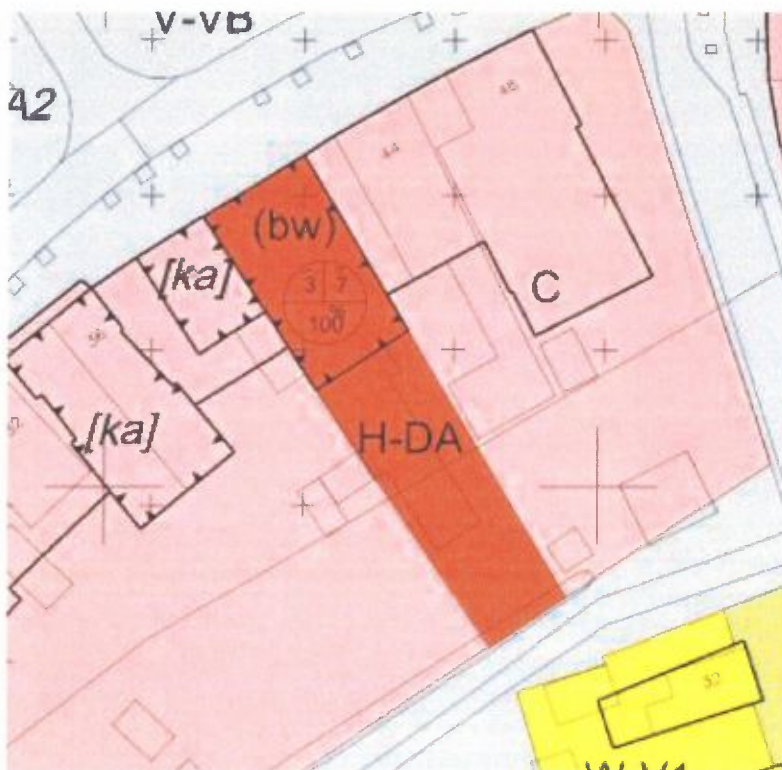
Ontwerp: Elte Martens Beimastrijtte 15



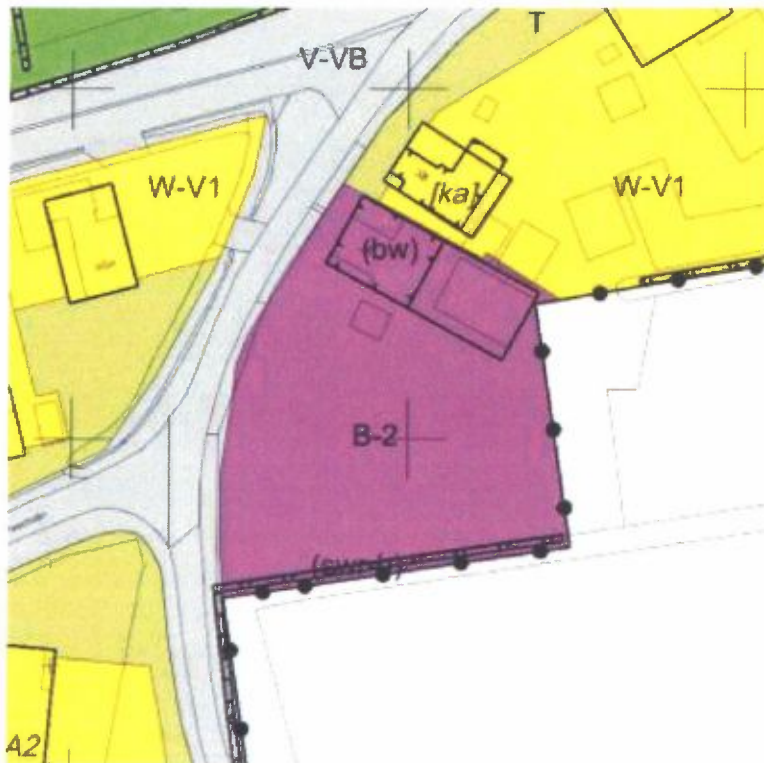
Vaststelling: Elte Martens Beimastrijtte 15



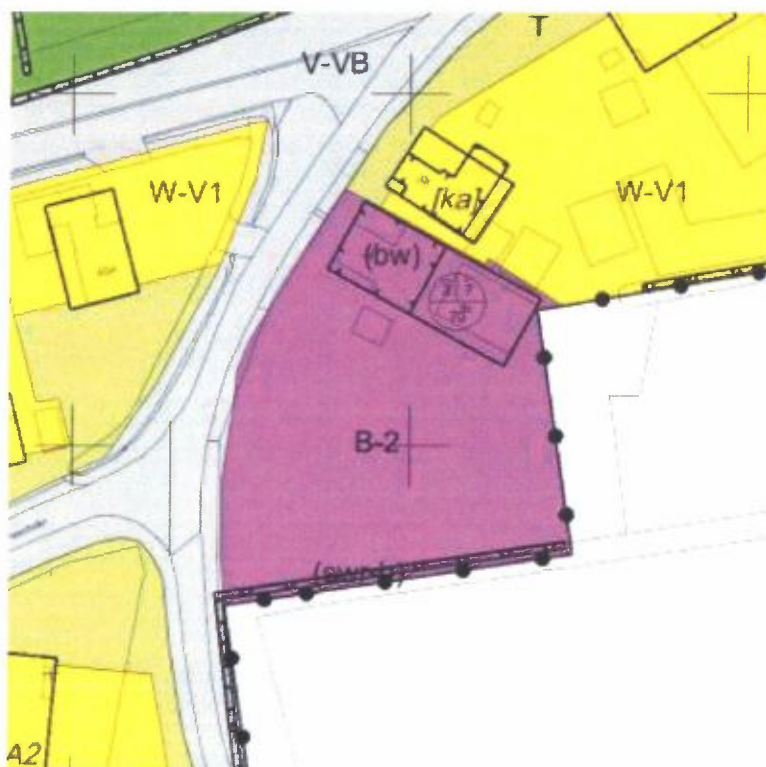
Ontwerp: Elte Martens Beimastrjitte 40



Vaststelling: Elte Martens Beimastrjitte 40



Ontwerp: It Heechsân 36



Vaststelling: It Heechsân 36