

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer	: 2019 / Z211609-2018/18
Raadsvergadering d.d.	: 25 juni 2019
Portefeuillehouder	: G. Wiersma
Programma	: Wenjen en omjouwring
Programmaonderdeel	: Wenjen en omjouwring
Onderwerp	: bestemmingsplanwijziging Patrimoniumwei 10-12/Theatertuin Broeksterwâld
Begrotingswijziging	: nee

Samenvatting

Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan vormt de planologische regeling voor de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten van het hoveniersbedrijf aanwezig op het perceel Patrimoniumwei 12. Ook wordt planologisch het omzetten van de bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen" mogelijk gemaakt ten aanzien van de woning aanwezig op het perceel Patrimoniumwei 10. Tenslotte is het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure gericht op de ontwikkeling van een theatertuin in het aansluitende buitengebied.

Bedrijfsactiviteiten

Het aanwezige hoveniersbedrijf heeft vanwege de verbreding van functies binnen het bedrijf meer uitbreidingsruimte. De herziening van het bestemmingsplan bevat daartoe een tweede bouwvlak. Bovendien wordt met het nieuwe bestemmingsplan beoogd het bestaande bouwvlak met 10 meter in noordelijke richting te verlengen.

Bedrijfswoning

Omdat er in de huidige gebruikssituatie geen functionele binding meer is tussen de bedrijfswoning Patrimoniumwei 10 en het hoveniersbedrijf, wordt de bestemming van desbetreffende woning middels dit bestemmingsplan gewijzigd van een bedrijfswoning in een burgerwoning.

Theatertuin

Het plan voor een theatertuin op een perceel ten noorden van het hoveniersbedrijf past niet binnen de aldaar vigerende bestemming 'Natuur'. Voor het mogelijk maken van dit nieuwe gebruik is het van belang hoe de activiteiten in het kader van de Teatertún kunnen harmoniseren met de aanwezige en beoogde natuurwaarden in en om de planlocatie. Er is daarom gekozen voor de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur', naast de bestemming: 'Cultuur en Ontspanning - Openluchttheater'. Beide bestemmingen worden zo op een verantwoorde wijze op elkaar afgestemd.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Patrimoniumwei 10-12 Broeksterwâld" heeft conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 14 februari 2019 tot en met 27 maart 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Een zienswijze is ingediend door de bewoners van Patrimoniumwei 8. De andere zienswijze is afkomstig van de bewoners van Patrimoniumwei 10. De zienswijzen zijn samen met de reactienota als bijlagen bij dit raadsvoorstel aanwezig. De zienswijzen zijn aanleiding om voor te stellen het ontwerp-bestemmingsplan Patrimoniumwei 10-12 Broeksterwâld gewijzigd vast te stellen.

De voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn uitgebreid te lezen in de Reactienota (zie bijlage). Samengevat betreffen de voorgestelde aanpassingen:

- Indiener van de zienswijze Patrimoniumwei 8 wijst op de bij de bouwvlakken behorende hoogtematen van de gebouwen, in het bijzonder die van het oostelijke bouwvlak. Hij maakt bezwaar tegen de mogelijkheid in het ontwerp-bestemmingsplan dat dit nieuwe bouwvlak bouwhoogten mogelijk maakt die overeenkomen met de bestaande bouw- en goothoogten in het westelijk op het perceel gelegen bouwvlak. De bouw- en goothoogte in het oostelijke bouwvlak moeten daarom zo laag mogelijk worden gehouden.

In de reactienota wordt voorgesteld door wijziging van het ontwerpbestemmingsplan hieraan tegemoet te komen.

- Indiener van de zienswijze Patrimoniumwei 8 geeft aan dat voor het oefenen ten behoeve van voorstellingen in het bestemmingsplan niets is opgenomen van dit aspect in relatie tot rust en de Waarde-Natuur.

In de reactienota wordt voorgesteld door wijziging van het ontwerpbestemmingsplan hieraan tegemoet te komen door ook het aantal oefendagen op jaarbasis te bepalen en op te nemen in de planregels..

- Indiener van de zienswijze Patrimoniumwei 10 die een binnen het plangebied aanwezige woning bewoont, maakt melding van het feit dat in de Regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan bij de bestemming "Wonen" abusievelijk de verkeerde nokhoogte, bouwhoogte en dakhelling zijn opgenomen.terwijl het ontwerp van de woning als bijlage gevoegd in de Toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.

In de reactienota wordt voorgesteld om de bouwregels van het ontwerp-bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het plan binnen de Regels van het ontwerp-bestemmingsplan past.

Besluit

De raad besluit:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan, " Patrimoniumwei 10-12 Broeksterwâld", op grond van voorstellen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
2. Het ontwerp-bestemmingsplan, " Patrimoniumwei 10-12 Broeksterwâld", aangevuld met de naar aanleiding van de ingediende zienswijzen voorgestelde aanpassingen analoog vast te stellen;
3. Het ontwerp-bestemmingsplan, " Patrimoniumwei 10-12 Broeksterwâld", aangevuld met de naar aanleiding van de ingediende zienswijzen voorgestelde aanpassingen digitaal vast te stellen met planidentificatie IMRO dataset_NL.IMRO.1891.bpBWtheatertuin-0401;

Motivering van het besluit

Zie samenvatting

Welk programmadoel wordt hiermee gediend?

Realiseren van ruimtelijke kwaliteit in de leefomgeving ten bate van een aantrekkelijke woongemeente (Kerndoelstelling 7.2.2 Programma 7 Wenjen en Omjouwing). Met betrekking tot de bedrijvigheid op de planlocatie is de bestemmingswijziging mede gericht op Programma 6 (Wurk bedriuw en Rekreaasje) en beoogt het plan mede een versterking van de economische structuur op lokaal/regionaal niveau.

Wat gebeurt er als we het niet doen?

Ingezette ontwikkelingen die nu op ad hoc basis plaatsvinden krijgen dan niet de gewenste stabiele en duurzame basis.

Financiële aspecten

De voorgenomen ontwikkelingen worden geheel extern gefinancierd.

Communicatie en participatie

Afdeling Doarpen en Wiken / Team Romte

Bijlagen

- Ontwerp-bestemmingsplan Patrimoniumwei 10-12 Broeksterwâld
- Reactienota
- Ingediende zienswijze Patrimoniumwei 8
- Ingediende zienswijze Patrimoniumwei 10
- Adviesnota B en W

Damwâld, 28 mei 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

Raadsbesluit

2019 / Z211609-2018/18



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2019;

Gelezen het voorstel van het presidium d.d. 3 juni 2019;

Overwegende dat

het ontwerpbestemmingsplan "Patrimoniumwei 10-12 Broeksterwâld" voorziet in gewenste ruimtelijke ontwikkelingen;

het planinitiatief de planologische wijziging inhoudt van een aanwezige bedrijfswoning naar een reguliere woning. Dit vanwege het ontbreken van de functionele binding van deze woning met een bedrijf;

het planinitiatief zich richt op meer ruimte voor bebouwing op de planlocatie. Dit vanwege de verbreding van functies binnen het aanwezige hoveniersbedrijf/tuincentrum;

het planinitiatief een toevoeging inhoudt van een theatertuinfunctie aan een deel van het plangebied dat nu een natuurbestemming kent;

het ontwerpbestemmingsplan "Patrimoniumwei 10-12 Broeksterwâld" van 14 februari 2019 tot en met woensdag 27 maart 2019 ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen;

gedurende deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend;

deze zienswijzen in bijgaande reactienota van een reactie zijn voorzien;

de indiener van de zienswijze Patrimoniumwei 8 wijst op de bij de bouwvlakken behorende hoogtematen van de gebouwen, in het bijzonder die van het oostelijke bouwvlak. Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid in het ontwerp-bestemmingsplan dat dit nieuwe bouwvlak bouwhoogten mogelijk maakt die overeenkomen met de bestaande bouw- en goothoogten in het westelijk op het perceel gelegen bouwvlak. De bouw- en goothoogte in het oostelijke bouwvlak moeten daarom zo laag mogelijk worden gehouden.

in de reactienota wordt voorgesteld door wijziging van het ontwerpbestemmingsplan hieraan tegemoet te komen

daartoe wordt voorgesteld op de plankaart de bouw- en goothoogten te vermelden met de volgende aanduidingen:

Westelijke bouwvlak: bouw- en goothoogte 8 meter, respectievelijk 3,5 meter;
Oostelijke bouwvlak: bouw- en goothoogte 5 meter, respectievelijk 3 meter.

Indiener van de zienswijze Patrimoniumwei 8 aangeeft dat voor het oefenen ten behoeve van voorstellingen in het bestemmingsplan niets is opgenomen van dit aspect in relatie tot rust en de Waarde-Natuur.

in de reactienota wordt voorgesteld door wijziging van het ontwerpbestemmingsplan hieraan tegemoet te komen door ook het aantal oefendagen op jaarbasis te bepalen en op te nemen in de planregels;

daartoe wordt voorgesteld om in de bijzondere gebruiksbepalingen (artikel 4.4. onder 2 van de Regels van het bestemmingsplan) het volgende toe te voegen: Per kalenderjaar zijn ten behoeve van de op jaarbasis uit te voeren 8 theatervoorstellingen maximaal 20 oefendagen mogelijk waarvan 10 oefendagen waar elektrische of mechanische geluidsversterking mogelijk is.

de indiener van de zienswijze Patrimoniumwei 10 die een binnen het plangebied aanwezige woning bewoont, melding maakt van het feit dat in de Regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan bij de bestemming "Wonen" abusievelijk de verkeerde nokhoogte, bouwhoogte en dakhelling zijn opgenomen, terwijl het ontwerp van de woning als bijlage is gevoegd in de Toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.

in de reactienota wordt voorgesteld om de bouwregels van het ontwerp-bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het plan binnen de Regels van het ontwerp-bestemmingsplan past.

daartoe artikel 6.2 onder a. van de Regels als volgt wordt gewijzigd:

- 3. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte wordt gewijzigd in: *De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.*
 - 4. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte wordt gewijzigd in: *De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter.*
 - 5. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer of minder bedragen dan de bestaande dakhelling, wordt gewijzigd in: *De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30 graden en niet meer dan 50 graden.*
 - 6. de dakvorm van een hoofdgebouw mag uitsluitend de bestaande dakvorm bedragen: *Vervalt*
-

Besluit:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan, " Patrimoniumwei 10-12 Broeksterwâld", op grond van voorstellen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
2. Het ontwerp-bestemmingsplan, " Patrimoniumwei 10-12 Broeksterwâld", aangevuld met de naar aanleiding van de ingediende zienswijzen voorgestelde aanpassingen analoog vast te stellen;
3. Het ontwerp-bestemmingsplan, " Patrimoniumwei 10-12 Broeksterwâld", aangevuld met de naar aanleiding van de ingediende zienswijzen voorgestelde aanpassingen digitaal vast te stellen met planidentificatie IMRO dataset_NL.IMRO.1891.bpBWtheatertuin-0401;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering
d.d. 25 juni 2019

De raad voornoemd,

de griffier,

T.D. de Jong

de voorzitter,

N.L. Agricola

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

PATRIMONIUMWEI 10-12 BROEKSTERWÂLD

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan Patrimoniumwei 10-12 Broeksterwâld van 14 februari 2019 tot en met 27 maart 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Het bestemmingsplan betreft de planologische regeling voor ontwikkelingen op het bestaande bedrijfsterrein van het op de locatie gevestigde hoveniersbedrijf/tuincentrum die een uitbreiding van het bouwvlak en het bestemmen van een bedrijfswoning tot reguliere woning omvat. Ook wordt op een naastgelegen terrein een theatertuin mogelijk gemaakt.

In de periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn twee zienswijzen ingediend door belanghebbenden:

- Een schriftelijke zienswijze van een bewoner van Patrimoniumwei 10 9108 MN Broeksterwâld, ontvangen op 25 maart 2019.
- Een schriftelijke zienswijze van een bewoner van Partrimoniumwei 8, ontvangen op 22 maart 2019

Zienswijzen

Zienswijze bewoner Patrimoniumwei 8, 9108 MN Broeksterwâld

Indiener van de zienswijze wijst op de bij de bouwvlakken behorende hoogtematen van de gebouwen, in het bijzonder die van het oostelijke bouwvlak. Hij maakt bezwaar tegen de mogelijkheid in het ontwerp-bestemmingsplan dat dit nieuwe bouwvlak bouwhoogten mogelijk maakt die overeenkomen met de bestaande bouw- en goothoogten in het westelijk op het perceel gelegen bouwvlak. De bouw- en goothoogte in het oostelijke bouwvlak moeten daarom zo laag mogelijk worden gehouden.

Reactie college van burgemeester en wethouders:

Met de toevoeging van het bouwvlak op de oostzijde van het perceel worden de aanwezige gebouwen voor zoutopslag en materieel inbestemd. De in het ontwerp-bestemmingsplan vermelde bouw- en goothoogte, respectievelijk 8 en 3,5 meter) zijn daarmee ook van toepassing op het nieuwe oostelijke bouwvlak. Gezien het voorziene gebruik als zoutopslag en materieelstalling is het in functioneel opzicht enerzijds niet noodzakelijk om deze maatvoering aan deze functies te verbinden. Anderzijds dient een zodanige maatvoering aan de gebouwen te worden toegekend dat hun functionaliteit is gewaarborgd. Op basis hiervan kan tegemoet worden gekomen aan het bewaar inzake de bouw- en goothoogte en wordt voorgesteld het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- De bouw- en goothoogten worden aangegeven op plankaart met de volgende aanduidingen:
 - Westelijke bouwvlak: bouw- en goothoogte 8 meter, respectievelijk 3,5 meter;
 - Oostelijke bouwvlak: bouw- en goothoogte 5 meter, respectievelijk 3 meter.

Voorgesteld wordt om dit deel van de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Indiener van de zienswijze wijst op de spanning die in het plan aanwezig is tussen de natuurwaarden op grond van de dubbelbestemming Natuur en de dynamiek die voortkomt uit de te houden theatervoorstellingen en het oefenen daarvoor. Deze dynamiek is niet bevorderlijk voor bijvoorbeeld vleermuizen, uilen en andere voorkomende soorten

Reactie college van burgemeester en wethouders:

Door in de bestemming Cultuur en ontspanning-openluchttheater (artikel 4) het gebruik van het openluchttheater voor opvoeringen te beperken tot maximaal 8 maal per kalenderjaar is een maat

gesteld aan de gebruiksintensiteit van het perceel en de dynamiek in dit deel van het plangebied. Dit met het oog op het belang van rust en natuur in het gebied.

Verder wordt met artikel 7 Waarde-Natuur in het bestemmingsplan het belang van de natuuraspecten in het plangebied geaccentueerd. In dit artikel wordt aangegeven dat de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke waarde, de landschappelijke waarde en de ecologische waarde.

In een breder kader is daarnaast de Wet natuurbescherming de beschermingsbasis voor natuurwaarden in het plangebied.

Geconstateerd wordt dat zowel het bestemmingsplan als de Wet natuurbescherming daarmee voldoende mogelijkheden bieden om natuurwaarden in het plangebied te beschermen.

Voorgesteld wordt om dit deel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Indiener van de zienswijze wijst op het feit dat het bestemmingsplan aangeeft dat er in de theatertuin, naast theatervoorstellingen, ook kerkdiensten, muziekluchtvoeringen en huwelijksfeesten kunnen worden gehouden en dat het bestemmingsplan geen beperking geeft voor het aantal en diversiteit van de te houden festiviteiten. Aanscherping van de festiviteitenregeling is dan ook noodzakelijk.

Reactie college van burgemeester en wethouders:

8 openluchtvoorstellingen zijn mogelijk op jaarbasis en in dit aantal zijn ook kerkdiensten, muziekluchtvoeringen en huwelijksfeesten begrepen. De frequentie van het gebruik van de aanwezige gebouwen hangt hiermee samen. Hier spreekt het college zich voor uit. In de bijzondere gebruiksbepalingen (artikel 4.4. onder 2 van de Regels van het bestemmingsplan) is daarom het volgende opgenomen:

4.4.2 Bijzondere gebruiksbepalingen

Voor het uitvoeren van openluchtvoorstellingen, ter plaatse van de bestemming Cultuur en ontspanning - Openluchttheater gelden de volgende bepalingen:

- a. *er mogen per kalenderjaar maximaal 8 openluchtvoorstellingen worden opgevoerd;*
- b. *alleen tijdens de 8 openluchtvoorstellingen is elektrisch of mechanisch versterkt geluid toegestaan.*

Verdere aanscherping van het in het bestemmingsplan gestelde ten aanzien van het aantal te houden openluchtvoorstellingen wordt op grond van bovenstaande regels niet nodig geacht.

Voorgesteld wordt om dit deel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Indiener van de zienswijze geeft aan dat voor het oefenen ten behoeve van voorstellingen in het bestemmingsplan niets is opgenomen van dit aspect in relatie tot rust en de Waarde-Natuur

Reactie college van burgemeester en wethouders:

Vanwege de beoogde kwaliteit van de openluchtvoorstellingen is uit ervaring op grond van de gehouden evenementen in 2018 gebleken, dat op jaarbasis voor de 8 te houden openluchtvoorstellingen minimaal 20 oefendagen op locatie noodzakelijk zijn. Gezien het belang van de toen gehouden voorstellingen (Redbad) kan dit aantal ook als maximaal worden beschouwd. Om ook het oefenen in relatie te brengen met de rust als gebiedswaarde zal deze relatie meer expliciet tot uitdrukking worden gebracht in het bestemmingsplan.

Dit door het aantal oefendagen in de regels op te nemen en de oefendagen met elektrische en mechanische geluidsversterking binnen het aantal oefendagen te beperken tot 10.

Wat betreft het oefenen in relatie tot de Waarde-Natuur biedt op deze wijze naast de Wet natuurbescherming ook het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden om natuurwaarden in het plangebied te beschermen.

Voorgesteld wordt om de oefendagen als volgt in het bestemmingsplan op te nemen als punt onder artikel 4.4.2 Bijzondere gebruiksbepalingen: De theatervoorzieningen mogen worden gebruikt voor het

oefenen ten behoeve van de op jaarbasis uit te voeren 8 openluchtvoorstellingen. Per kalenderjaar zijn ten behoeve van de op jaarbasis uit te voeren 8 theatervoorstellingen maximaal 20 oefendagen mogelijk waarvan 10 oefendagen waar elektrische of mechanische geluidsversterking mogelijk is.

Voorgesteld wordt om dit deel van de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Zienswijze bewoner Patrimoniumwei 10, 9108 MN Broeksterwâld

Indiener van de zienswijze die een binnen het plangebied aanwezige woning bewoont, maakt melding van het feit dat in de Regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan bij de bestemming "Wonen" abusievelijk de verkeerde nokhoogte, bouwhoogte en dakhelling zijn opgenomen.

Bij de woning Patrimoniumwei 10 wordt een bestaand stenen hok vervangen door een hal en een bijgebouw met slaapkamers, badkamer en bijkeuken. Bouwkundig bureau Tseard Broos heeft hiervoor een ontwerp gemaakt dat door de gemeente is goedgekeurd. Dit ontwerp is als bijlage 2 gevoegd in de Toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan. De afmetingen van de toekomstige situatie zoals hierin weergegeven, zijn dus niet in overeenstemming met de Regels. Indiener van de zienswijze stelt dan ook voor om artikel 6.2, lid a, onder 3, 4 en 5 te wijzigen en aan te sluiten bij de Regels die vermeld staan in het zogenaamde moederplan: bestemmingsplan Broeksterwâld.

Reactie college van burgemeester en wethouders:

In de bestemming Wonen zijn de Regels, naast het ruimte bieden aan woonvoorzieningen, vanwege de aanwezige architectonische gebiedswaarden, expliciet gericht op "het behoud en herstel van bestaande architectonische waarden en onderlinge samenhang op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'architectonisch waardevol gebied' (6.1.c).

In de plannen voor de verbouwing van de woning Patrimoniumwei 10 is ingegaan op dit bestemmingsplanvoorschrift door het behoud van de architectonisch/historisch waardevolle oude woning binnen het nieuwe bouwplan en voldoet ook het bouwplan als totaal qua aard en schaal aan deze planregel. De bouwregels echter gaan uit van het behoud van de bestaande situatie. Dit wordt aangegeven door het in de voorschriften hanteren van de bestaande goothoogte, bouwhoogte en dakhelling.

De nieuwbouw past echter niet in deze maatvoering, maar kan mogelijk worden gemaakt door het in het bestemmingsplan opnemen van de maatvoeringen zoals die in de uitbreidingsplannen voor het hoofdgebouw aanwezig zijn. Het inbrengen van deze maatvoering in de bouwregels zal niet ten koste van het behoud van de architectonische kwaliteit, aangezien die wordt gezeurd door het beschreven bestemmingsdoel onder paragraaf 6.1.c.

Voorgesteld wordt om de bouwregels daarom als volgt aan te passen:

Bouwregels 6.2.onder a.:

3. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte wordt gewijzigd in:
 - *De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.*
4. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte wordt gewijzigd in:
 - *De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter.*
5. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer of minder bedragen dan de bestaande Dakhelling, wordt gewijzigd in:
 - *De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30 graden en niet meer dan 50 graden.*
6. de dakvorm van een hoofdgebouw mag uitsluitend de bestaande dakvorm bedragen:
 - *Vervalt*

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.