

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan “Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen” heeft vanaf 2 maart 2018 tot en met 12 april 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is op 5 april 2018 één brief met zienswijzen ingediend door Klabou Advocaten. De brief met zienswijzen is ingediend namens de volgende cliënten:

- De heer R. Wiegersma, Sjaerdawei 21
- Familie A. van der Meer, Sjaerdawei 25
- De heer R. Veldwiesch, Eastwei 6
- Veldwiesch Vastgoed II BV, Eastwei 4a
- De heer A. Frowijn, Sjaerdawei 17

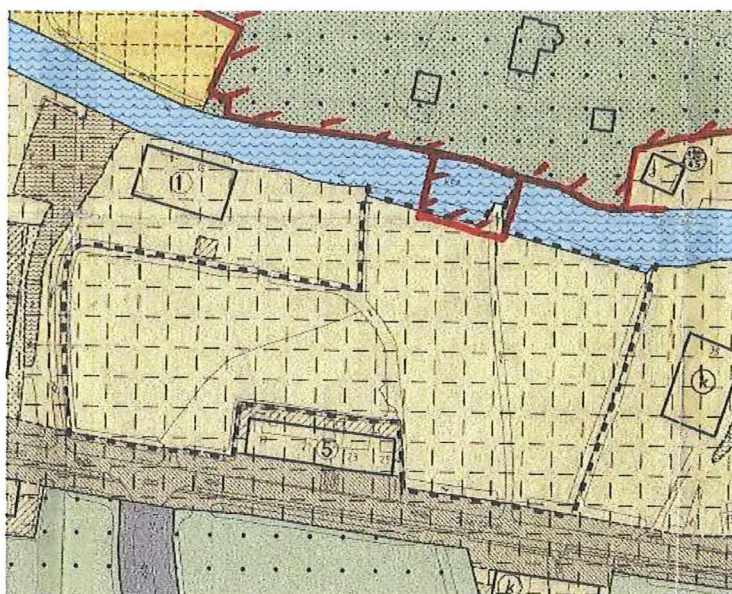
De indieners kunnen zich niet verenigen met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijze worden de volgende punten aangehaald:

Zienswijze aantasting van het open landschap en het vrij uitzicht en woongenot

Indieners wonen allemaal direct rond de planlocatie en halen aan dat zij een vrij uitzicht hebben naar het plangebied en verder. Door de ontwikkeling van het planvoornemen gaat het vrije uitzicht voor hen verloren.

Gemeentelijke reactie

Allereerst de juridische kant van de zaak. Belangrijk is wat er op het perceel Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen zoal mogelijk is. Het perceel waar het programma wordt gerealiseerd, heeft op grond van het thans vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘woongebied’. Binnen deze bestemming is een behoorlijk bouwvlak opgenomen. Het betreft hier het bouwvlak dat ongeveer overeenkomt met de in 1996 afgebrande boerderij. Verder is een plaatsingsgebiedje voor bijgebouwen opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is onder meer opgenomen dat de bouwhoogte op tuinen er erven niet meer mag bedragen dan 3 meter. In dat kader kan bijvoorbeeld een schutting ook aangemerkt worden als een zogenaamd ander bouwwerken. Aanvullend is het belangrijk te noemen dat er vergunningsvrij ook het een en ander mogelijk is (schuttingen tot 2 meter en kleine bergingen etc.). Tenslotte kan het perceel waar het programma gerealiseerd zou moeten worden, volledig worden beplant met opgaand groen (bomen en struiken). Los van het feit dat uitzicht niet als een verworven recht kan worden aangemerkt, kan met het oog op de vigerende bestemming dus op geen enkele wijze vrij uitzicht worden geclaimd en kan met het oog op de juridische mogelijkheden van het perceel niet gesproken worden van een aantasting van het open landschap. Dat ligt anders met de zuidelijk- en westelijk van dit perceel gelegen gronden. Deze hebben weliswaar de bestemming ‘woongebied’ maar worden begrensd door een aanduiding ‘open ruimte’. Deze aanduiding is echter niet opgenomen rondom het perceel waar de schuurwoningen met erven gerealiseerd moeten worden.



Fragment bestemmingsplan Top en Twel. De zwarte steepjes/stippen geven de begrenzing van het zogenaamde 'open gebied' aan. De drie schuurwoningen worden buiten deze begrenzing geplaatst (linksboven).

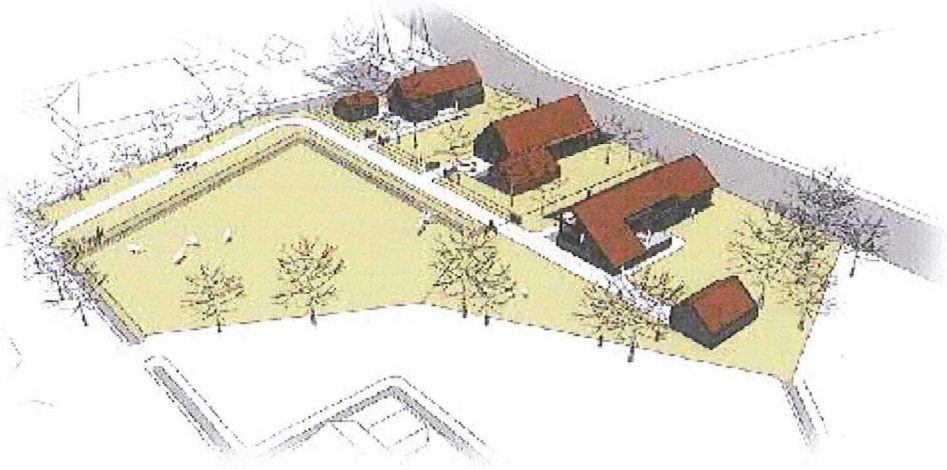
Verder bestaat de behoefte om de feitelijke situatie te beschrijven. De bewoners van de Sjaerdawei 17, 21 en 25 claimen een vrij uitzicht te hebben op het plangebied. Uit recente (2018) beelden van GoogleMaps blijkt echter dat een aanzienlijke bosschage aanwezig is tussen de woningen en de planlocatie. Verder heeft ook de woning aan de Eastwei 6 geen vrij uitzicht. Dit wordt hoofdzakelijk geblokt door het gastenverblijf behorende bij de woning en bijbehorende beplanting (zie onderstaande foto). De woning achter het bijgebouw (rechts op de foto) is nauwelijks zichtbaar.

Onderstaande figuur geeft de situatie weer.



Daarnaast zijn op 9 april 2018 foto's genomen van het plangebied waaruit blijkt dat deze bosschages nog daadwerkelijk bestaan en tevens bestaat uit wintergroene beplanting. Het hele jaar rond wordt het zicht belemmerd en kan geen sprake zijn van een vrij uitzicht (Bijlage 1: foto 3,7,8,9).

Voor de bewoners van Eastwei 4a is echter wel sprake van feitelijk vrij uitzicht op het plangebied. Foto 1 en 2 geven dit weer. Afgezien van het feit dat men juridisch geen uitzicht kan claimen, is de belemmering in het vrije uitzicht in het ontwerp van de woningen zoveel mogelijk beperkt door de hoofdgebouwen haaks op het water te oriënteren. Tevens is in de bestemmingsplanregels opgenomen dat de woningen tenminste 4,5 meter van de perceelgrens gerealiseerd moeten worden. Hierdoor blijven doorzichten van tenminste 9 meter behouden tussen de woningen. De vrijstaande bijgebouwen worden bij de twee noordelijke woningen dichtbij of in lijn met de hoofdgebouwen voorzien, waardoor het vrije doorzicht zo min mogelijk wordt belemmerd. Daar komt nog bij dat het bouwvlak van de meest zuidelijke woning wordt verkleind. Tot slot wordt het vrijstaande bijgebouw, behorende bij de meest zuidelijke woning voorzien in het beboste zuidelijke deel van het plangebied. Ook hier is geen sprake van een vrij uitzicht. Het toevoegen van een bijgebouw op deze locatie vormt dan ook geen belemmering.



Zienswijze strijd met goede ruimtelijke ordening / Ontwikkelvisie Súdwest Fryslân

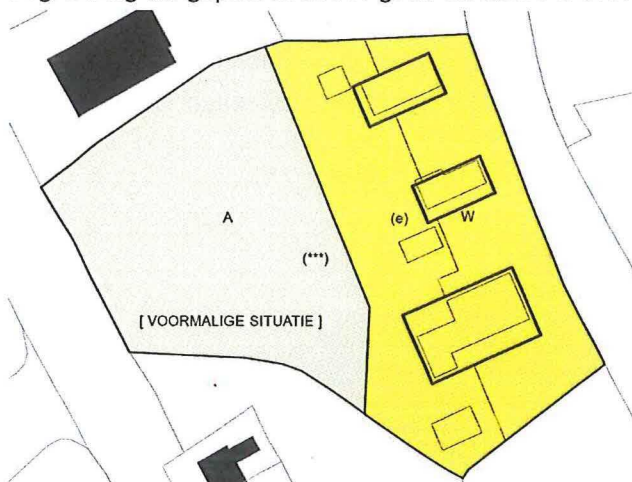
Indieners claimen dat met het bestemmingsplan 3 forse woningen mogelijk worden gemaakt, waarbij het kleinschalige karakter van de bebouwing aan de Sjaerdawei, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, wordt genegeerd. Tevens zouden de woningen uit meer dan 1 bouwlaag met kap bestaan.

Het vigerende bestemmingsplan staat echter bebouwing toe met een bouwhoogte van 9,5 meter en een goothoogte van 6 meter. Hier wordt in dit bestemmingsplan aan voldaan door een maximale bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van 4,5 meter op te nemen in de planregels.

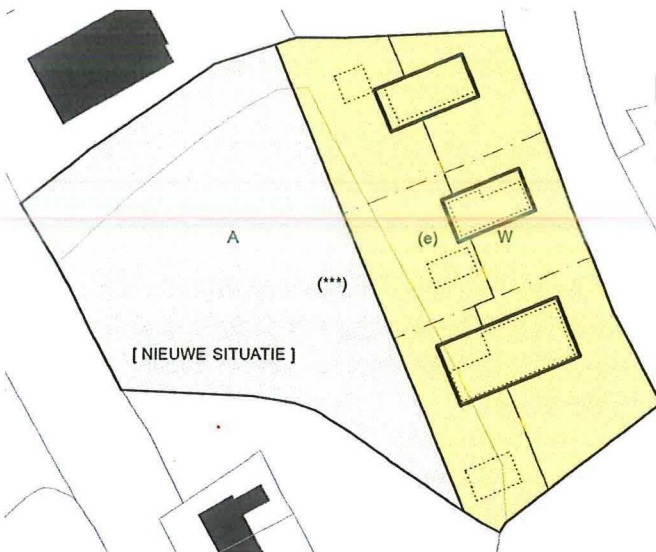
Daarnaast is in het Bouwbesluit 2012 bepaald dat een bouwlaag aan een bepaalde hoogte moet voldoen. Het opnemen van een goothoogte van 4,5 meter maakt slechts 1 (ruime) verdieping mogelijk.

Bovendien sluiten de voorziene woningen, gezien de afstand tot en oriëntatie op It Ges, meer aan bij de aanwezige historische bebouwing langs de vaart dan de bebouwing aan de Sjaerdawei. Deze historische bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit historische boerderijen (1 laag met kap) welke in deze omgeving een aanzienlijke bouwhoogte van 10-15 meter hebben.

De indieners claimen dat door middel van de regel in artikel 4.2.2 de woningen maximaal 350 m² groot mogen worden. Hierbij wordt voorbij gegaan aan het feit dat de woningen in het bouwvlak moeten worden gebouwd. De in de verbeelding opgenomen bouwvlakken maakte echter maar één woning mogelijk van 350 m². De overige twee woningen worden beduidend kleiner (ca. 200 m²). Over de woning met een oppervlakte van 350 m² heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en initiatiefnemers. Dat heeft geresulteerd in het aanpassen (verkleinen) van het bouwvlak zoals hieronder aangegeven. Tevens is de begrenzing aangepast zodat er geen discussie is over de grens 'open gebied'.



Situatie ontwerpbestemmingsplan



Nieuwe situatie

De indieners achten de handelwijze van de gemeente onzorgvuldig en stellen niet op de hoogte te zijn gesteld van het planvoornemen. Een inspraakperiode in de vooroverlegfase is echter optioneel en het is aan de gemeente om te bepalen of deze periode

noodzakelijk is. Bovendien was het planvoornemen van de Sjaerdawei 15 tot voor kort een omgevingsvergunningprocedure. Binnen deze procedure is inspraak vrij.

Verder is de initiatiefnemer op 22 mei 2017 in gesprek gegaan met de direct omwonenden om hen op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling. Deze ontwikkeling is sindsdien niet meer aangepast en het argument dat de indieners niet op de hoogte waren van het planvoornemen is dan ook ongegrond. In bijlage 2 is een door de indieners ondertekend formulier bijgevoegd waaruit duidelijk blijkt dat zij wel degelijk op de hoogte waren van het planvoornemen.

Tot slot stellen de indieners dat de ontwikkeling niet past binnen de Ontwikkelvisie Súdwest Fryslân. De indieners stellen dat niet zorgvuldig is omgegaan met de weidsheid van het landschap. Het plangebied ligt echter in een bestaand dorps- en bebouwingslint. Hierdoor vormt het plan een inbreiding van de bestaande kern en vormt het geen inbreuk op de weidsheid van het landschap aan de randen van het dorp Oppenhuizen. Daarnaast is door de gemeente kritisch naar het plan gekeken en zijn strikte ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd waaraan het plan dient te voldoen. Het beoogde ontwerp voldoet ook aan de gestelde randvoorwaarden.

Conclusie

Hoewel er in juridische zin geen recht van uitzicht kan worden geclaimd, is hier bij het stedenbouwkundig ontwerp van de woningen zoveel mogelijk rekening gehouden

Het argument dat geen sprake is geweest van een goede ruimtelijke ordening en dat de indieners niet op de hoogte waren van het planvoornemen is eveneens ongegrond. Gezien de volgende feiten:

- De gemeente heeft voldaan aan de wettelijk verplichte inzageperiode.
- Het planvoornemen voldoet aan de door de gemeente gestelde ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- De initiatiefnemer op de hoogte waren van het planvoornemen en dat blijkt uit de bijgevoegde verklaringen (zie bijlage 2).

Bijlage 1: Foto's plangebied

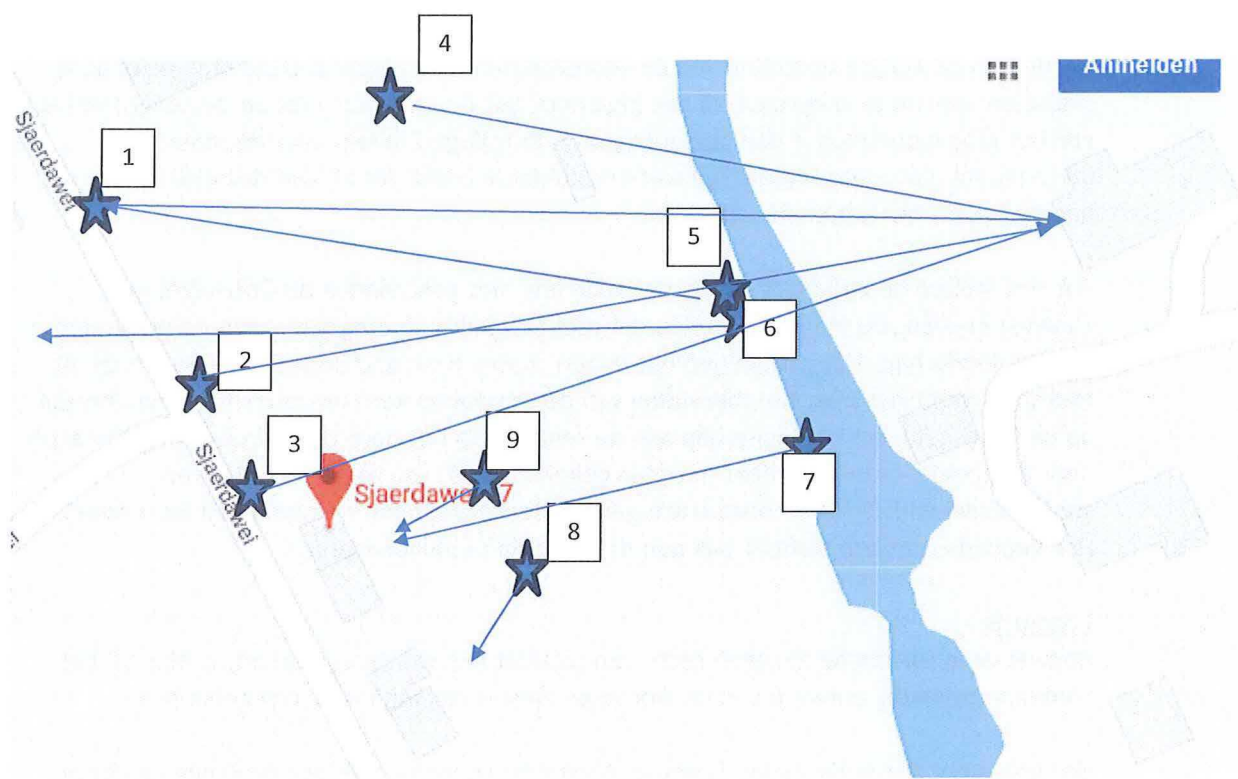




Foto 1



Foto 2

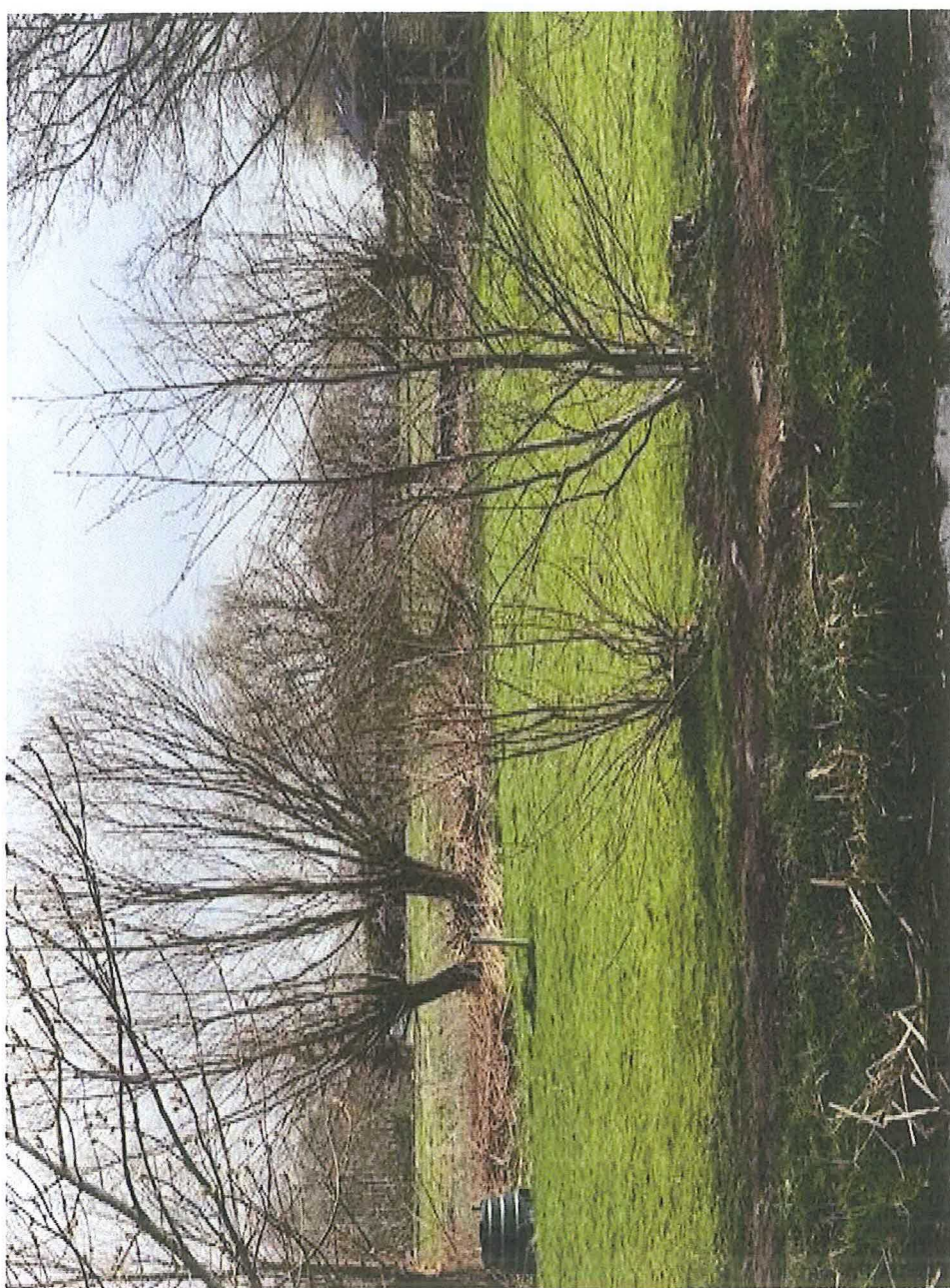


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

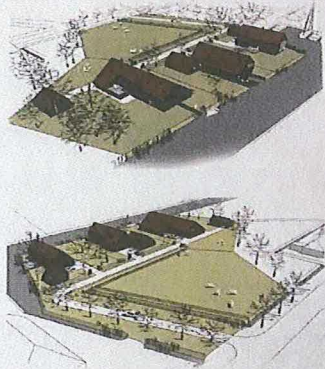
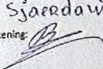
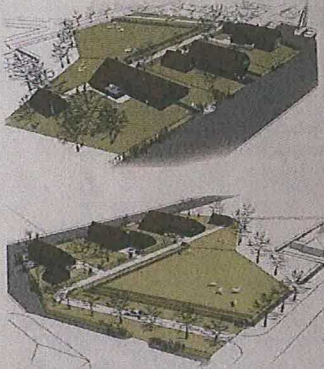
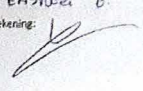
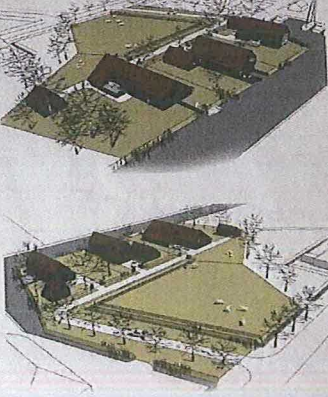
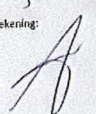


Foto 8



Foto 9

Bijlage 2: ondertekende formulieren

 Plan Sjeardawei 15 te Oppenhuizen Bouw van 3 schuurwoningen passend in het dorpsbeeld. De woningen worden op het water gericht, de ondergeschikte gebouwen staan aan de kant van het weiland/weg. Dit weiland blijft de agrarische bestemming houden. Kavel wordt aangepast op de plannen van het Wetterskip. Naam: <u>Rinse Wiersema</u> Adres: <u>Sjeardawei 21</u> Handtekening:  Datum: <u>22-05-2017</u>	 Plan Sjeardawei 15 te Oppenhuizen Bouw van 3 schuurwoningen passend in het dorpsbeeld. De woningen worden op het water gericht, de ondergeschikte gebouwen staan aan de kant van het weiland/weg. Dit weiland blijft de agrarische bestemming houden. Kavel wordt aangepast op de plannen van het Wetterskip. Naam: <u>Pam. v.d. Meer</u> Adres: <u>Sjeardawei 25</u> Handtekening:  Datum: <u>22-05-2017</u>
 Plan Sjeardawei 15 te Oppenhuizen Bouw van 3 schuurwoningen passend in het dorpsbeeld. De woningen worden op het water gericht, de ondergeschikte gebouwen staan aan de kant van het weiland/weg. Dit weiland blijft de agrarische bestemming houden. Kavel wordt aangepast op de plannen van het Wetterskip. Naam: <u>Veldwiesch.</u> Adres: <u>Eastwei 6</u> Handtekening:  Datum: <u>22-05-2017</u>	 Plan Sjeardawei 15 te Oppenhuizen Bouw van 3 schuurwoningen passend in het dorpsbeeld. De woningen worden op het water gericht, de ondergeschikte gebouwen staan aan de kant van het weiland/weg. Dit weiland blijft de agrarische bestemming houden. Kavel wordt aangepast op de plannen van het Wetterskip. Naam: <u>A. Krommij</u> Adres: <u>Sjeardawei 17</u> Handtekening:  Datum: <u>22-5-17</u>