



Raadsbesluit

Vergadering : 29 juni 2016
Onderwerp : Bestemmingsplan "Bantega-Jachtkamp fase 2"
Agendapunt : 15
Nummer: : 2016/046

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. in te stemmen met de in de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bantega-Jachtkamp Fase 2" voorgestelde beantwoording van de ingekomen zienswijzen, en de Nota als zodanig vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Bantega-Jachtkamp Fase 2" met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPBAN15JACHTKAMPF2-VA01 vast te stellen met dien verstande dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld zoals is aangegeven in de integraal van het raadsbesluit deel uitmakende en daaraan toegevoegde "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bantega-Jachtkamp Fase 2";
3. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening en gelet op het gestelde in Hoofdstuk 6 van de Plantoelichting, geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 29 juni 2016.

de griffier



H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,



F. Veenstra

Bijlage: "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bantega-Jachtkamp Fase 2" (20160421-194021329).



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 29 juni 2016
Commissievergadering	: 15 juni 2016
Agendapunt	: 15
Nummer	: 2016/15
Datum voorstel	: 21 april 2016
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Bantega-Jachtkamp Fase 2"
Behandeld door	: A. Overwijk
Telefoon en email	: 9116/ A.Overwijk@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 194021329

Voorstel:

1. In te stemmen met de in de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bantega-Jachtkamp Fase 2" voorgestelde beantwoording van de ingekomen zienswijzen en de Nota als zodanig vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Bantega-Jachtkamp Fase 2" met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPBAN15JACHTKAMPF2-VA01 vast te stellen met dien verstande dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld zoals is aangegeven in de integraal van het raadsbesluit deel uitmakende en daaraan toegevoegde "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bantega-Jachtkamp Fase 2";
3. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening en gelet op het gestelde in Hoofdstuk 6 van de Plantoelichting, geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op initiatief van een particulier (en in nauwe afstemming met de gemeente DFM/Lemsterland) is een plan ontwikkeld voor een nieuw woongebied aan de noordzijde van de kern van Bantega.

De locatie sluit direct aan op de bestaande nieuwbouwwijk Jachtkamp 1.

Het plan betrof oorspronkelijk 18 woningen, maar is daarna afgestemd op het in 2013 door de gemeente bijgestelde woningbouwprogramma en omvat nu 11 woningen. Een eventuele tweede fase zal pas na 2020 in beeld kunnen komen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt daar echter niet in voorzien.

De in "Bantega-Jachtkamp Fase 2" opgenomen uitbreiding betreft een kleinschalig woongebied met daarin een combinatie van vrijstaande woningen, geschakelde woningen en rijwoningen. Het plangebied is zorgvuldig in het landschap ingepast door een groen-blaue omranding en ook rondom de woningen zelf is sprake van een nadrukkelijke groenstructuur.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 december 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig vier schriftelijke zienswijzen ingekomen. In de bij dit voorstel gevoegde "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bantega-Jachtkamp Fase 2" zijn de ingekomen zienswijzen zorgvuldig beoordeeld en van een passende beantwoording voorzien.

Beoogd resultaat

Het tot stand brengen van een planologisch kader dat als voornaamste uitgangspunt kent, dat er een nieuw kleinschalig woongebied ontstaat aan de noordkant van Bantega. Daarbij is een combinatie van vrijstaande woningen, geschakelde woningen en rijwoningen mogelijk. Het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal 11.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. De ingekomen zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en van een passende reactie voorzien.

De zienswijzen zijn ingediend door of namens drie direct aanwonenden van het uitbreidingsplan en namens een aan de Middenweg gevestigd transportbedrijf. Globaal gesteld zien de zienswijzen op aspecten die verband houden met de ladder voor duurzame verstedelijking, op zaken die te maken hebben met een aantasting van woongenot door bijvoorbeeld uitzicht- en privacyverlies, en op aspecten van meer uitvoeringstechnische aard. In de zienswijze namens het transportbedrijf wordt specifiek nog de milieuzonering tussen het bedrijf en het nieuwe woonplan opgevoerd.

In de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bantega-Jachtkamp Fase 2" worden de zienswijzen beknopt weergegeven. Aangezien over een aantal specifieke onderwerpen identieke of vergelijkbare zienswijzen zijn binnengekomen, is er voor gekozen om de zienswijzen per onderscheiden thema te behandelen. De zienswijzen zijn daarbij vervolgens van een weloverwogen standpunt voorzien.

2. De aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld, vloeien rechtstreeks voort uit (een deel van) de ingekomen zienswijzen.

Het gestelde in de zienswijze die is ingediend namens het transportbedrijf geeft aanleiding om deze (deels) over te nemen. Naar aanleiding hiervan is de afstand tussen de inrichtingsgrens en het dichtstbijzijnde bouwvlak op 50 meter gebracht.

Aan het gestelde in de overige zienswijzen is tegemoet gekomen waar deze betrekking heeft op een strook grond die in het ontwerpbestemmingsplan is voorzien van een bouwaanduiding "bijgebouwen uitgesloten". Voor deze strook wordt nu een bestemming "Groen" voorgesteld.

De naar aanleiding van de zienswijzen voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan staan overzichtelijk in eerdergenoemde zienswijzennota aangegeven.

3. Het kostenverhaal is voldoende anderszins verzekerd.

In het kader van de "GreX-wet" dient de raad een exploitatieplan vast te stellen indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening i.c. voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Van deze wettelijke verplichting kan worden afgezien als het verhalen van de kosten die verband houden met (de uitvoering van) het bestemmingsplan anderszins is verzekerd.

Dat is hier het geval en verzekerd met een anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Hierin zijn de afspraken over het plan vastgelegd en tevens zijn de planschaderisico's en het kostenverhaal afgedekt.

Een nadere uiteenzetting over het kostenverhaal treft u aan in Hoofdstuk 6 van de Plantoelichting.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

De kosten voor de uitvoering van het project, waaronder de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, komen geheel voor rekening van de ontwikkelaar. De exploitatie verloopt dan ook geheel voor risico van de initiatiefnemer.

Communicatie

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan vindt via de website www.officielebekendmakingen.nl plaats in het Gemeentebled en de Staatscourant. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Analoge bestemmingsplannen liggen ter inzage in Joure, Lemmer en Balk.

De wettelijke overlegpartners ontvangen tijdig een per email verstuurd kennisgeving van het besluit tot vaststelling en de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

De bekendmaking van de vaststelling van een bestemmingsplan moet binnen twee weken plaatsvinden. Bij een (i.c.) *gewijzigde* vaststelling vindt bekendmaking op grond van wettelijke voorschriften in principe niet eerder plaats dan na zes weken ná de vaststelling.

Vervolg en evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid staat open voor een belanghebbende die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dit niet (tijdig) heeft gedaan. Voorts kan een belanghebbende gedurende de genoemde termijn beroep instellen tegen de door de raad bij vaststelling van het plan aangebrachte wijzigingen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Collegeadvies-vaststellen bplan Bantega-Jkamp Fase 2-20160421-194021329 en collegebesluit;
2. Raadsbesluit-Gew vaststellen bplan Bantega Jkamp Fase 2-20160421-194021329;
3. Bijlage 1- Ontwerpbestemmingsplan "Bantega-Jachtkamp Fase 2"-20160421-194014712;
4. Bijlage 2- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bantega-Jachtkamp Fase 2-20160421-194021329;
5. Bijlage 3-Zienswijze Middenweg 109-20160421-194017763;
6. Bijlage 4-Zienswijze Jachtkamp 3-20160421-194017761;
7. Bijlage 5-Zienswijze Jachtkamp 9-20160421-194018015;
8. Bijlage 6-Zienswijze Jachtkamp 7-20160421-194018044;

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
F. Veenstra



Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bantega-Jachtkamp Fase 2

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan “Bantega-Jachtkamp Fase 2” is deze Nota zienswijzen opgesteld.

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van een nieuw en kleinschalig woongebied aan de noordzijde van Bantega. Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 11 woningen, waarbij zowel vrijstaande woningen, geschakelde woningen als rijwoningen mogelijk zijn.

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt aan de zuidzijde begrensd door de bestaande bebouwing van de wijk Jachtkamp 1 en aan de westzijde door de bestaande bebouwing aan de Middenweg. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan het agrarisch gebied.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de ingekomen zienswijzen behandelen.

Aangezien over een aantal specifieke onderwerpen identieke of vergelijkbare zienswijzen zijn binnengekomen, is er voor gekozen om de zienswijzen per onderscheiden thema te beantwoorden.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Bantega-Jachtkamp Fase 2

Het ontwerpbestemmingsplan “Bantega-Jachtkamp fase 2” met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 4 december 2015 tot en met 14 januari 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de ter inzagelegging is te voren mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentehuis te Joure. Daarnaast was het plan digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website www.defryskemarren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de boven aangegeven periode –en daarmee tijdig- zijn vier schriftelijke zienswijzen bij de raad van de gemeente ingediend. De zienswijzen zijn in afschrift ook aan de raad en het College van burgemeester en wethouders doorgestuurd.

De zienswijzen zijn ingediend door:

- a) DAS Rechtsbijstand, namens de vof Kelderhuis en Zoon, in persoon vertegenwoordigd door de heer B. Kelderhuis en mevrouw J.A.C.M. Kelderhuis-de Jong, Middenweg 109, 8538 RA te Bantega, welke tevens in hun particuliere hoedanigheid optreden;
- b) De heer R. Holtrop en mevrouw K. Veltman, Jachtkamp 3, 8538 RP te Bantega;
- c) Achmea Rechtsbijstand, namens de heer R. Reitsma en mevrouw S. ter Wee, Jachtkamp 9, 8538 RP te Bantega;
- d) Achmea Rechtsbijstand, namens de heer W. van Stralen en mevrouw G. van Stralen, Jachtkamp 7, 8538 RP te Bantega.

In het volgende hoofdstuk worden de zienswijzen per thema samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie (cursief) en conclusie (in voorkomende gevallen met voorstel tot wijziging). Hierbij

wordt opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden, en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven reactie.

Per thema wordt verwezen naar de op het betreffende thema van toepassing zijnde zienswijze of zienswijzen. Deze zijn aangeduid met een letter, waarbij de letter correspondeert met de indiener van de zienswijze als eerder vermeld in dit hoofdstuk.

Voor de volledige inhoud van de zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar de zienswijzen zelf die aan deze nota zijn gehecht.

3. Thematische beantwoording zienswijzen

Noodzaak/animo/haalbaarheid

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen genoemd onder b, c en d.

Indieners geven aan dat er in hun ogen onvoldoende behoefte is aan nieuwe woningen (van deze prijsklasse). In een straal van 1km rond Bantega staan momenteel 15 woningen te koop. Bovendien heeft men eind vorig jaar van de grondeigenaar vernomen, dat er weinig belangstellenden (over) zijn voor aankoop van een woning in het nieuwe plan. Het animo van inwoners buiten Bantega om zich hier te vestigen is niet groot, zij die wel een woning kopen in Bantega komen grotendeels uit Bantega zelf of hebben hier binding mee. Er is geen recente inventarisatie van de behoefte meer uitgevoerd. Gegeven de onvoldoende belangstelling voor het plan, worden er grote vraagtekens geplaatst bij de financiële haalbaarheid ervan.

Reactie gemeente

Een nieuwe woningbouwlocatie wordt planologisch voor de periode van de komende tien jaar aangelegd. In planologische zin strekt de haalbaarheid zich daarmee uit over een realisatie binnen de planperiode van tien jaar. Op het huidige moment van planvorming is er, zonder in de regio nog veel ruchtbaarheid aan de woningbouwlocatie te hebben gegeven, al een concrete behoefte voor alle elf woningen. Dat heeft een zeer recent (februari-maart 2016) door de projectontwikkelaar gehouden inventarisatie uitgewezen. Er zijn daarbij meer dan 10 particuliere gegadigden die momenteel in Bantega wonen (vooral starters) of personen die nu elders in de regio wonen en terug willen keren naar Bantega. Daarnaast is er een bouwbedrijf geïnteresseerd in de aankoop van twee bouwlocaties om hier waar mogelijk een 2-onder-1-kapper te realiseren.

De lijst van gegadigden wijst er niet op dat daarmee elders in het dorp leegstand zal ontstaan. De meeste gegadigden uit Bantega zélf zijn starters, die geen lege woning achterlaten. Voor die starters bestaat er ook voldoende noodzaak om tot woningbouw te komen, omdat zij anders problemen hebben om hun wens gestalte te doen in Bantega te blijven wonen. In het woningbouwbeleid van de gemeente is aangegeven dat het wenselijk is dat deze personen aan de dorpen gebonden kunnen blijven ten behoeve van het voorkomen van krimp en het stimuleren van de leefbaarheid van de dorpen.

Er is al met al nog voordat het bestemmingsplan is vastgesteld en nog voordat er met de werkzaamheden is begonnen al ruim voldoende animo om de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de noodzaak vanuit het beleid aan te tonen. Daarmee is ook de financiële uitvoerbaarheid voldoende aangetoond, temeer daar de gemeente er niet vanuit gaat dat het plan leidt tot bijvoorbeeld planschade of andere kosten, waardoor de financiële uitvoerbaarheid problematisch zou kunnen worden.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aantasting woongenot/waardevermindering

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen genoemd onder a, b, c en d.

Het bouwplan leidt tot een aanzienlijke verslechtering zo niet een geheel verdwijnen van het (vrije) uitzicht van indieners, tot een toename van geluid en een verlies aan privacy, waardoor een aantasting plaats zal vinden van het woongenot van indieners.

Indieners voorzien hierdoor een waardevermindering van hun woningen.

Reactie gemeente

De inmiddels gerealiseerde uitbreiding van Bantega aan de Jachtkamp 1 is planologisch als eerste fase geregeld in het bestemmingsplan Bantega dat in 2004 is vastgesteld. De daarin opgenomen ontwikkeling van Bantega met woningbouw is tot stand gekomen in samenwerking met de werkgroep Bantega Actief en Groen. Bij die ontwikkeling van de eerste fase is rekening gehouden met een toekomstige verdere ontwikkeling, die nu is uitgewerkt in fase 2. In de procedure van het bestemmingsplan uit 2004, bijvoorbeeld tijdens de inspraakavond, is al over deze toekomstige fase gesproken.

Maar ook in dat bestemmingsplan zélf wordt in de Toelichting op de pagina's 10-11 gesproken over een tweede fase. De 1^e fase, zoals de ontsluitingsweg in de wijk Jachtkamp 1 is daarom zó aangelegd en ingericht –en ook als zodanig op de plankaart van het bestemmingsplan Bantega aangeduid-, dat deze in de toekomst naar die vervolgfase (die dus met het plan Jachtkamp Fase 2 nu aan de orde is) kan worden doorgetrokken.

Daarmee was het ten tijde van de ontwikkeling en verkoop van gronden ten behoeve van de woningbouw in de 1e fase al bekend dat er in de toekomst een 2e fase zou worden aangelegd. Voor alle kopers van de woonhuizen is het van begin af aan voorzienbaar geweest dat er mogelijke woningbouw in een 2e fase zou worden gepleegd.

De woonuitbreiding waar thans sprake van is en die dus al werd aangekondigd in het bestemmingsplan van 2004, is nadien ook concreet opgenomen in de Structuurvisie 2010 van de toenmalige gemeente Lemsterland.

De waarde van de woonpercelen is daarmee van begin af aan mede bepaald door de toekomstige 2e fase. In die zin ziet de gemeente geen aanleiding voor waardevermindering van de gronden en bestaat er geen recht op planschade.

Ook het woongenot wordt vanuit dat gegeven bepaald. Met de inrichting van de 2e fase wordt rekening gehouden met een goede aansluiting op de 1e fase. In die zin is er geen sprake van een aantasting van het woongenot, zoals dat planologisch ter plaatse bestaat.

Uiteraard staat het indieners vrij om te zijner tijd desgewenst een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij burgemeester en wethouders van deze gemeente, indien zij menen dat er sprake is van een waardedaling van hun woning, die redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten blijven.

Conclusie: *de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Verkeersveiligheid/parkeren/trottoirs/vluchtroutes

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen genoemd onder b, c en d.

Indieners verwachten een afname van de verkeersveiligheid in de wijk waarin zij wonen nu het verkeer volgens hen flink zal toenemen in verband met het nieuwbouwplan, en dit verkeer via de bestaande wijk moet gaan. De veiligheid in het gebied is al verre van optimaal nu er geen trottoirs in het plan zijn opgenomen voor wandelaars en er ook geen parkeerhavens zijn gepland waardoor parkeren meer in bermen zal plaatshebben.

Aangezien er geen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers zijn opgenomen, wordt een ongewenste toename van de parkeerdruk op de omgeving verwacht.

Het uitgangspunt dat de nieuwe bewoners hun auto('s) op eigen erf plaatsen, wordt niet reëel geacht. Tevens is de veiligheid in het geding vanuit het oogpunt van de brandweer gezien omdat de wegen niet de minimale breedte van 5 meter zullen halen indien er auto's op de weg worden geparkeerd.

Reactie gemeente

De gemeente ziet de uitbreiding als een kleinschalig woningbouwproject met zeer beperkte invloed op de verkeersbewegingen in het dorp. Er is in het te ontwikkelen gebied geen sprake van een doorgaande weg, zodat van sluipverkeer geen sprake zal zijn. De verwachting is dat alleen de toekomstige bewoners (en incidenteel bezoekers) gebruik zullen maken van de straten. De straten krijgen daarbij de benodigde breedte van tenminste 5 m. De verkeersveiligheid is hier dan ook niet in geding.

Het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden. Er wordt vanuit gegaan dat er op ieder erf ruimte is voor het plaatsen van twee auto's. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm van 1,6 per woning.

Desalniettemin is het toegestaan om auto's op de straat te parkeren. Dat is overal mogelijk. De gemeente ziet vanuit die parkeerruimte geen aanleiding om ook nog parkeervakken te realiseren.

De trottoirs zijn in een bepaalde fase van de tekeningen verdwenen, maar het is wel de bedoeling dat er trottoirs aangelegd worden. Het is voorstelbaar om daarbij aan te sluiten op de trottoirs die in Jachtkamp fase 1 zijn aangelegd.

Voor wat betreft de vluchtroutes zijn er geen problemen te verwachten. De brandweer heeft de plannen bekeken en akkoord bevonden.

Conclusie: *de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Groenstrook

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen genoemd onder b, c en d.

Indieners geven aan dat er een groenstrook achter hun percelen is geprojecteerd. Volgens de inrichtingsschets en planvoorschriften zou de strook groen en onbebouwd moeten worden. De strook wordt echter meeverkocht bij de geplande woningen en krijgt een woonbestemming waardoor het behoud en het onderhoud van het groen niet gewaarborgd zijn. Indieners zien dan ook liever dat de groenstrook als zodanig wordt inbestemd en als openbaar groen wordt aangeduid. Daarmee kan worden voorkomen dat er vergunningvrije bouwwerken in de strook kunnen worden opgericht, waaronder schuttingen langs de percelen.

De gemeente zou de strook moeten gaan onderhouden.

Indiener b opteert voor het aanbrengen van beplanting in de groenstrook omdat een dergelijke invulling tijdens de informatieavond op 26 september 2013 zou zijn toegezegd.

Reactie gemeente

Er is voor gekozen om als gemeente geen grond in eigendom te nemen teneinde een groenstrook te waarborgen in aansluiting op de waterloop. De gronden zullen volledig eigendom worden van de bewoners. Er is in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een aanduiding binnen de woonbestemming op grond waarvan de bouw van vergunningplichtige bijgebouwen wordt geweerd. De aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' blijkt echter niet voldoende om ook vergunningvrije bouwwerken in de strook te weren, omdat de gronden wel als erf behorende bij de woonhuizen zijn bestemd. Op een erf bij een gebouw mag vergunningvrij gebouwd worden. In die zin verzet het bestemmingsplan zich dus niet tegen vergunningvrij bouwen in de strook. De vraag is derhalve gerechtvaardigd in hoeverre de in het ontwerp opgenomen aanduiding doelmatig is.

Er gelden op basis van de toelichting op het bestemmingsplan een aantal uitgangspunten met betrekking tot de binnen de woonbestemming bedoelde groenstrook. In de eerste plaats heeft de groenstrook een stedenbouwkundige betekenis als bebouwingsvrije zone langs het water. In de tweede plaats is het grond die vrij moet blijven van permanente belemmering, omdat de gronden als schouwstrook in gebruik moeten kunnen blijven. In de derde plaats gaan de gronden deel van het woonperceel uitmaken. Uitgangspunt voor de gemeente –zie ook de inrichtingsschets op pagina 32- is dat de strook met groen wordt ingericht en dat er niet gebouwd mag worden.

Uit jurisprudentie mag worden begrepen dat een bestemmingsplan zich mag verzetten tegen de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen. Letterlijk gaat het dan om een verzet tegen het gebruik van gronden als erf. Het enkel verbieden van de bouw van bijgebouwen voorkomt zoals gezegd niet het vergunningvrij bouwen. De gronden mogen dan nog steeds als erf in gebruik zijn.

Wil het bestemmingsplan zich verzetten tegen vergunningvrij bouwen dan moet een regel zijn opgenomen die zich tegen het gebruik als erf bij de woonhuizen verzet. Dat zou met een aanduiding kunnen, door een strijdig gebruik aan die aanduiding te koppelen.

De gronden kunnen ook als ‘Groen’ worden bestemd, wat in dit geval de voorkeur geniet. Die bestemming betekent niet dat de gronden openbaar zijn en automatisch bij de gemeente in gebruik zijn. Ook particuliere grond kan worden voorzien van een groenbestemming. De bestemming doet geen uitspraak over de eigendom van de gronden, maar wel over de wijze van inrichting van de gronden. In de groenbestemming worden gronden niet bestemd voor erven. Daarmee is het bouwen van vergunningvrije bouwwerken niet toegelaten. Gaan bewoners toch ten behoeve van het wonen in de groenbestemming bouwen, dan kan daartegen handhavend worden opgetreden.

De strook van 5 m moet op grond van de groenbestemming groen worden ingericht. Het is in het belang van de bewoners zelf om dit goed te onderhouden en vrij van permanente belemmeringen te houden. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor een goed onderhoud van de waterloop. De waterloop moet voor henzelf bereikbaar zijn. De gemeente ziet om die reden geen aanleiding om nog aanvullende regels op te nemen over de wijze van inrichten van de groenstrook.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het plan als volgt te wijzigen:

Regels:

- In artikel 3 “Groen” in lid 3.1 sub f het woordje “erven” te laten vervallen;
- in artikel 6 “Wonen-1” lid 6.2.2 sub j en artikel 7 “Wonen-2” lid 7.2.2 sub j te laten vervallen.

Verbeelding:

- de op de verbeelding aangegeven gronden die zijn voorzien van een bestemming “Wonen-1” en “Wonen-2”, beide met bouwaanduiding “bijgebouwen uitgesloten”, te vervangen door een bestemming “Groen”;
- de in het renvooi als zodanig aangegeven bouwaanduiding “bijgebouwen uitgesloten” te verwijderen.

Toelichting:

- in paragraaf 5.2 “Nadere toelichting op de planregels” onder “Groen” aanvullend op wat er al staat over gebouwen vermelden dat de als zodanig bestemde gronden niet (langer) bestemd zijn voor erven, teneinde (met het uit de regels halen van “erven”) te regelen dat vergunningvrije bouwwerken niet worden toegelaten en dat de gronden binnen de bestemming dus niet als erf bij een woonhuis in gebruik mogen worden genomen;

- *in paragraaf 5.2 “Nadere toelichting op de planregels” onder “Wonen-1 en Wonen-2” de zin “Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’” te schrappen.*

Bouwhoogte

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen genoemd onder c en d.

De maximale bouwhoogte die in de regels is opgenomen bedraagt 12 meter. Dit wijkt af van de maximale bouwhoogte van de woningen in de omgeving. Verder is het een wijk met ligging aan de rand van het dorp, waardoor een lagere bouw een betere overgang naar het buitengebied geeft.

Indieners vragen de gemeente om de maximale bouwhoogte terug te brengen, temeer daar zij op het laagste gedeelte van de Jachtkamp wonen en een peil hoger dan dat van hen nog meer nadeel oplevert van het voorgenomen plan.

Reactie gemeente

In de eerste fase van Jachtkamp zijn woonhuizen mogelijk gemaakt met een goothoogte van maximaal 4 en 5,50 meter. Er is geen maximale bouwhoogte vastgelegd. Wel is een maximale dakhelling mogelijk van 60°. In die situaties kunnen ook woonhuizen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 12 meter of meer. In die zin sluit Jachtkamp 2e fase aan op de 1e fase.

De bouwhoogte van 12 meter is overigens mogelijk gemaakt direct aansluitend op de bestaande woonhuizen. Naar het buitengebied toe is de bouwhoogte verlaagd naar 11 meter. In de maximale mogelijkheden van het plan vindt daarmee een overgang plaats naar het open gebied.

Daar komt bij dat de bouwhoogte een maximale maatvoering is. Dat wil niet zeggen dat de woonhuizen ook die hoogte krijgen. Ook in de 1e fase is de maximaal mogelijke bouwhoogte niet benut. De bouwhoogte van 11 en 12 meter is voorts nodig om woonhuizen te bouwen die kunnen voldoen aan de huidige maatvoeringseisen die het Bouwbesluit voorschrijft. Door te krappe bouwhoogtes op te nemen, kan dat problemen veroorzaken bij het ontwerpen van de woonhuizen zelf en de minimale vereisten die daarvoor gelden.

Conclusie: *de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Onderhoud sloot

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen genoemd onder b, c en d.

Tussen de percelen van indieners en het plan ligt een sloot. Deze sloot heeft een belangrijke functie in de waterhuishouding in het gebied. Namens indiener b wordt aangegeven dat er in de bestaande sloot sprake is van weinig en stilstaand water en wordt gevraagd om een betere doorstroming en de sloot te verbreden tot 10 meter zoals dat tijdens de informatieavond is beloofd. Ook indieners c en d pleiten ervoor dat de sloot achter hun percelen wordt verbreed zodat de nieuwe bebouwing en woonfunctie verder van hun perceel komen te liggen.

Daarnaast wordt gevreesd voor het onderhoud van de sloot indien deze niet in eigendom bij de gemeente komt en zien zij liever dat de gemeente de sloot en schouwstrook in eigendom krijgt en onderhoudt.

Reactie gemeente

De lage waterstand en een gebrek aan doorstroming in een bestaande sloot achter het perceel van indiener b zijn aspecten die zich buiten het juridisch-planologische kader van het voorliggende bestemmingsplan afspelen.

De gemeente wil hier enkel vermelden, dat de duikers en waterpeilen alhier destijds zijn aangegeven door het Wetterskip en dat daarbij rekening is gehouden met doorstroom. Het Wetterskip wilde echter geen water uit de nabijgelegen hoogwatersloot naar onderhavige sloot laten stromen, een beoogde duiker achter

het perceel aan de Jachtkamp 1 is op haar advies ook geschrapt. Kwelwater en regenwater van de daken zou in haar ogen voor genoeg doorstroming (moeten) zorgen.

Overigens heeft de ontwikkelaar te kennen gegeven dat hij met een kleine aanpassing van de aan te leggen drainages voor een oplossing zou kunnen zorgen voor het aangedragen probleem. Met de bestaande sloot inbegrepen, wordt de sloot aan de zuidwestkant van het plangebied overigens 10 meter breed. De sloot achter de percelen Jachtkamp 7 en 9 blijft weliswaar minder breed dan aan de zuidwestkant, maar nog altijd zodanig, dat daarmee een alleszins aanvaardbare afstand ontstaat tussen deze percelen en de toekomstige woonbebouwing.

De gemeente acht het tenslotte niet gewenst dat zij de betreffende sloot in eigendom neemt en onderhoudt. Zij vindt het onderhouden van de sloot primair een zaak en verantwoordelijkheid van de betreffende bewoners zélf en gaat er ook van uit, dat onderhoudsplichtigen elkaar aanspreken wanneer iemand onverhoopt in gebreke blijft wat het onderhoud van zijn deel van de sloot aangaat.

Conclusie: *de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Rioleringsproblemen

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen genoemd onder c en d.

Indieners laten weten dat zij bij hevige regenval problemen met de riolering ervaren en voorzien een toename van de problemen als het nieuwe plan wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de bestaande wijk.

Indieners dringen er op aan voor een goede riolering te zorgen.

Reactie gemeente

In de bestaande woonwijk Jachtkamp 1 kent de riolering een gescheiden stelsel. Het regenwater wordt via een regenwaterriool afgevoerd naar de watergangen. Het vuilwater wordt onder vrij verval afgevoerd naar een gemaal (nabij Jachtkamp nr. 5) welke het rioolwater verpompt. Hevige regenval kan op het vuilwaterstelsel geen invloed hebben. In het klachtenregistratiesysteem van de gemeente zijn ook geen klachten bekend met betrekking tot de riolering. De draaiuren van het gemaal blijken uit een na ontvangst van de zienswijzen gehouden controle geen abnormale waarden aan te geven. Op basis van de draaiuren kan dan ook geconcludeerd worden dat het gemaal voldoende capaciteit heeft en dat er geen regenwaterafvoeren op aangesloten zitten.

De huidige problemen die worden ervaren kunnen in principe een aantal oorzaken hebben. De bewoners kunnen daarover desgewenst contact opnemen met de gemeente. Dit valt verder buiten de reikwijdte van deze nota.

In de tweede fase wordt het regenwater via een regenwaterriool afgevoerd naar de aanwezige en nieuwe watergangen. Het vuilwater zal onder vrij verval worden afgevoerd naar het gemaal (nabij Jachtkamp nr.5). Het bestaande gemaal heeft voldoende capaciteit voor de bestaande hoeveelheid en de geplande uitbreiding. De riolering in de tweede fase heeft daarmee geen enkele invloed op de riolering in de eerste fase. Voor de tweede fase is bovendien een rioleringsplan gemaakt, dat voldoet aan alle daarvoor geldende eisen. Door de aanleg van de 2e fase woningbouw wordt dan ook niet voorzien, dat er rioleringsproblemen zullen optreden in het gebied van de eerste fase.

Conclusie: *de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Ommetje

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen genoemd onder b en c.

Indieners betreuren het dat er geen wandelpad of weg ingepland staat richting de Middenweg voor het maken van een ommetje, terwijl dit door de bewoners van Bantega tijdens de informatieavond over het plan op 26 september 2013 wel als wens c.q. behoefte is aangegeven (richting Plaatselijk Belang).

Reactie gemeente

De gemeente begrijpt de wens vanuit de bevolking tot het kunnen maken van een wandeling door de nieuwe woonwijk waarbij via een verbinding met de Middenweg een "rondje Bantega" kan worden gelopen. Op dit moment c.q. in het kader van het onderhavige uitbreidingsplan ziet de gemeente geen aanleiding om een dergelijke wandelroute na te streven.

De gewenste route in kwestie bevindt zich overigens grotendeels ook buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Het realiseren van een ommetje dwars door de als agrarisch bestemde en niet in eigendom bij de gemeente zijnde weilanden met aansluiting op de Middenweg zou van de ontwikkelaar ook zodanige investeringen vergen, dat dit niet reëel en opportuun is, en bovendien niet haalbaar in het kader van het plan voor de Jachtkamp fase 2.

De ontwikkelaar heeft trouwens laten weten dat een wandelpad langs de hoogwatersloot mogelijk een "tussenoplossing" zou kunnen zijn, zij het dat ook dán geen sprake zal zijn van een route via de Middenweg.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit thema heeft betrekking op de zienswijze genoemd onder a.

Indiener is van mening dat er met dit uitbreidingsplan sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, de zogenaamde "duurzaamheidsladder". Hij stelt dat met name trede 2 hier van belang is. Op grond van deze trede dient afdoende te worden onderbouwd dat de regionale behoefte waarin het plan beoogt te voorzien, binnen bestaand stedelijk gebied binnen de regio kan worden gerealiseerd. Volgens indiener is daarbij enkel gekeken naar locaties in de kern van Bantega en niet naar locaties in de regio en voldoet de toelichting reeds hierom niet aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 Bro daaraan stelt.

Reactie gemeente

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan een woningbouwlocatie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. In het Bro wordt daarbij niet aangegeven in welke omvang woningbouw moet plaatsvinden om ook daadwerkelijk als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Inmiddels vormt zich daarover de nodige jurisprudentie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningbouw binnen en buiten bestaand stedelijk gebied. Ook wordt gekeken naar de specifieke situatie. Hieruit kunnen echter niet zonder meer concrete conclusies worden getrokken. Voor de kleinschalige woningbouw bij Bantega van 11 woningen voor de komende 10 jaar (dat is 1 woning per jaar) wordt er primair vanuit gegaan dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Mocht dat toch zo zijn dan is secundair de woningbouw alsnog aan de ladder getoetst.

1. Primair geen stedelijke ontwikkeling

Op basis van de jurisprudentie kan niet zonder meer worden gesteld dat het hier wel of niet gaat om een stedelijke ontwikkeling op grond waarvan de ladder van duurzame verstedelijking wel of niet van toepassing is. De Afdeling hanteert in meerdere uitspraken de term 'kleinschalige woningbouw'. Wat kleinschalig is, krijgt steeds meer vorm, maar moet toch nog steeds per situatie worden beoordeeld. De Afdeling heeft een omvang van 14 woningen wel als stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Een omvang van 11 woningen evenwel niet. In de uitspraak Annen <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2015:2921> is dat als zodanig uitgesproken.

De Afdeling overweegt daarin het volgende: "Vast staat dat in het plangebied maximaal elf woningen mogelijk worden gemaakt binnen de dorpskern van Annen. De Afdeling is van oordeel dat gelet op het

aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd”.

De Afdeling relateert dit aantal niet aan de specifieke situatie of aan de omvang van het dorp, maar enkel aan het aantal woningen. Wel wordt nadrukkelijk gezegd dat de woningen mogelijk worden gemaakt binnen de dorpskern van Annen. In Bantega gaat het eveneens om elf woningen. Het verschil is dat in Annen de woningbouw binnen het dorp plaatsheeft (zij het direct aan de rand met het landelijke gebied) en in Bantega de woningbouw aan de buitenzijde van het dorp plaatsheeft. Op basis van de provinciale verordening vallen de gronden buiten het bestaand bebouwd gebied van het dorp. Echter de vraag is of die kaart leidraad is voor de beoordeling wanneer sprake is van bouwen binnen of buiten bestaand stedelijk gebied.

Een aantal van elf woningen voor de komende tien jaar voor het dorp Bantega is naar de mening van de gemeente aan te merken als ‘kleinschalige woningbouw’, die voortborduurde op een eerste fase woningbouw van 2004 tot 2014. De tweede fase was al in 2004 voorzien en de daarvoor aangewezen gronden waren vanaf dat moment impliciet deel van de toekomstige dorpskern en het toekomstige stedelijke gebied. Op basis van de uitspraak Annen wordt er primair op basis van het beperkte aantal woningen vanuit gegaan dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Dat neemt niet weg, zoals de Afdeling zelf constateert, dat, ook al is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de uitvoerbaarheid van het plan wel moet worden onderbouwd. In de uitspraak Elsloo <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2014:1252> geeft de Afdeling aan dat wanneer de woningbouw past in alle daarvoor opgestelde programma’s en in het gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid, dat daarmee aan zich de uitvoerbaarheid en de noodzaak voldoende is aangetoond. De uitbreiding van Bantega voldoet aan dat criterium. De uitbreiding is opgenomen in de Structuurvisie van 2010 en het woningbouwbeleid van de gemeente, waarmee de provincie heeft ingestemd. In hoofdstuk 2.4 “Gemeentelijk beleid” onder 2.4.1 en 2.4.2 van de Toelichting op het bestemmingsplan wordt hier uitgebreid op ingegaan.

De actuele behoefte is, naast de bedreigingen van krimp en afname van leefbaarheid in de dorpen, inmiddels gebleken uit het feit dat voor alle 11 bouwlocaties zich al concrete gegadigden hebben aangemeld (zie elders in deze Reactienota).

2. Secundair wel stedelijke ontwikkeling

Omdat uit de jurisprudentie en allereerste andere stukken niet sluitend kan worden opgemaakt in hoeverre de uitbreiding van Bantega met 11 woningen wel of niet aangemerkt kan of moet worden als een kleinschalige woningbouwlocatie, kan het dus zijn dat de uitbreiding wel als een stedelijke ontwikkeling moet worden gezien.

Mocht er in tegenspraak tot hetgeen primair wordt aangehouden, sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, dan kan secundair worden geconcludeerd dat de woningbouw voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De (actuele) regionale behoefte is vastgelegd in de gemeentelijke Structuurvisie van 2010 en in het gemeentelijk woningbouwbeleid, dat door de provincie is geaccordeerd. De omvang van de regio wordt daarbij bepaald door de omliggende dorpen in de directe omgeving waarvoor dezelfde kansen en bedreigingen gelden als in Bantega. Voor de leefbaarheid van de dorpen en het tegengaan van bevolkingskrimp in het landelijk gebied, is het wenselijk om bij de kleine dorpen in geringe mate woningbouw mogelijk te maken om de eigen bewoners blijvend te binden aan het eigen dorp. In het woningbouwbeleid is met de woningbouwafspraken rekening gehouden met een evenredige verdeling van woningaantallen over de verschillende (kleinere) dorpen.

Het rapport 'Demografische veranderingen in De Friese Meren' is de input geweest voor het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren. Mede gezien de beschreven demografische ontwikkelingen, hebben de raden van de drie fusiegemeenten besloten prioriteiten te stellen voor de woningbouw en veel projecten geheel of gedeeltelijk geschrapt. Het project in Bantega is met aangepaste woningbouwaantallen gehandhaafd.

Het woningbouwprogramma is uitvoerig afgestemd met de provincie Fryslan. De provincie heeft ook ingestemd met het bestemmingsplan Bantega – Jachtkamp Fase 2. Het blijkt dat er concrete behoefte is en dat de prognose juist is.

In het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2013-2020 van de gemeente is hierover bepaald, dat dorpen in de categorie "overige dorpen" –waaronder Bantega- met 0,93% per jaar mogen groeien. Bantega kent een woningvoorraad van 250 woningen en zou op basis daarvan met circa 2,5 woning per jaar ($250 \times 0,93 = 2,43$) mogen groeien.

Mensen die in het dorp willen blijven wonen, krijgen daarvoor en daarmee de gelegenheid. Met een aantal van 11 woningen voor de komende 10 jaar, betekent dat een aanwas van 1 woning per jaar voor het dorp Bantega, ruim beneden wat op grond van het gemeentelijk woningbouwbeleid al is toegestaan. Uit recent uitgevoerd behoefte-onderzoek (zie elders in deze Nota) blijkt, dat voor alle 11 locaties al concrete belangstelling is. Die interesse komt grotendeels vanuit de bewoners van het dorp zelf (starters) en mensen die vanuit de regio terug willen keren naar Bantega. Uit die behoefte blijkt ook dat de nieuwe woningbouw geen leegstand in het dorp zal veroorzaken. Het zijn met name starters en bewoners van elders die belangstelling hebben. Deze bewoners laten in het dorp geen leegstand achter.

Uit de recente Primosprognose van ABF research blijkt ook de behoefte aan woningbouw. Volgens de prognose is er de komende 10 jaar behoefte aan 1345 woningen in de gemeente De Fryske Marren. De resterende behoefte, na aftrek van harde plancapaciteit, is 666 woningen. Met het vaststellen van het plan voor Bantega resteert er nog een behoefte van 655 woningen.

De actuele regionale behoefte spitst zich, zoals hiervoor beschreven, toe op de geringe woningbouwbehoefte per dorp om met name krimp tegen te gaan en de leefbaarheid van de dorpen te stimuleren door mensen aan het dorp te binden. Die geringe toevoeging van woningen aan het dorp zelf kan niet op een andere plek in de regio worden gerealiseerd. De vraag naar woningen spruit immers primair voort uit een lokale behoefte c.q. - vraag naar woningen. Dát is de doelgroep waarvoor hier gebouwd wordt en is in lijn met wat er in de woningbouwvisie voor de gemeente staat (bouwen bij manifeste vraag, lokale initiatieven etc.).

Het is op grond van het bovenstaande dan ook evident, dat de woningbouw plaats moet vinden in het dorp Bantega zelf en niet in een ander dorp elders in de regio.

Bantega is aan alle zijden omsloten door agrarische gronden. Gezien de ligging van de bestaande dorpsbebouwing langs twee wegen, is er geen locatie binnen het bestaande bebouwde gebied waarbinnen de woningbouw plaats kan hebben. In beginsel kan het dorp aan alle zijden worden uitgebreid. Echter bij de laatste uitbreiding vanaf 2004 is fysiek al rekening gehouden met een toekomstige voortzetting van woningbouw bij het dorp. In de uitbreiding Jachtkamp 1e fase is een woonstraat zodanig aangelegd, dat deze voortgezet kan worden in een toekomstige 2e fase. Vandaar dat het logisch en voorstelbaar is dat de uitbreiding in aansluiting op de 1e fase plaatsheeft.

Conclusie: *de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Milieuzonering 50 meter

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen genoemd onder a.

Indiener oefent op zijn perceel een transportbedrijf uit. De bedrijfsvoering alhier staat op gespannen voet met een woonbestemming, maar de beoogde ontwikkeling voorziet echter nu juist in woonbebouwing achter zijn perceel.

Indiener stelt dat de VNG een richtafstand hanteert tussen genoemde functies van minimaal 50 meter, maar dat de in het bestemmingsplan opgenomen afstand tussen de inrichtingsgrens en het dichtstbijzijnde bouwvlak minder dan 50 meter bedraagt.

Hij laat weten dat hierover al contact is geweest met mevrouw Luning en dat deze namens de gemeente heeft toegezegd dat de afstand van minimaal 50 meter gerespecteerd zal worden.

Reactie gemeente

Allereerst merkt de gemeente op, dat de door de VNG in de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerde richtafstanden tussen bepaalde bedrijvigheid en milieugevoelige functies indicatief zijn waarvan desgewenst gemotiveerd kan worden afgeweken.

De richtafstanden moeten ook zodanig toegepast worden, dat deze maatwerk mogelijk maken, rekening houdend met de specifieke situatie, maar ook met de omvang van de bedrijvigheid.

Gezien de omvang van het bestemmingsvlak van het transportbedrijf, de planologische bouw mogelijkheden, het ontbreken van verdere ontwikkelingsruimte en de feitelijke omvang van het transportbedrijf, is het alleszins aanvaardbaar om hier uit te gaan van een met categorie 2 bedrijven vergelijkbare bedrijfsomvang. In dat geval zou een afstand van 30 m ruim voldoende zijn.

Daar komt bij dat in het bestemmingsplan Bantega 2004 al in de stukken staat dat voor het transportbedrijf in beginsel kan worden volstaan met een afstand van minder dan 20 m, omdat dat de afstand van het bedrijf is tot de dichtstbijzijnde bestaande woning. Ook op basis van jurisprudentie is het aanvaardbaar om in situaties als deze rekening te houden met bestaande belemmeringen die gelegen zijn binnen een kortere afstand dan de gegeven richtafstand.

Het is evenwel onvoldoende om alleen vanuit het bedrijf de richtafstand te beoordelen. Ook moet worden aangetoond dat de bewoners van de nieuwe woonhuizen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Naast het feit dat het dichtstbijzijnde woonhuis in het uitbreidingsplan op bijna 50 m afstand van een kleinschalig transportbedrijf is gelegen, is er tussen het woonhuis en het transportbedrijf op de perceelgrens ter hoogte van de geplande woningbouwlocatie sprake van een bedrijfsgebouw dat een afschermende werking heeft voor wat betreft eventuele geluidsoverlast. Dat bedrijfsgebouw fungeert grotendeels als een buffer tussen de bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsperceel en de woningbouwlocatie. Daarnaast gaat het om een woningbouwlocatie aan de rand van het dorp. Aan een dorpsrand is het niet ongebruikelijk dat bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden, vooral omdat de aangrenzende landbouwgronden bedrijfsmatig in gebruik zijn.

Vorenstaande overwegingen maken dat in beginsel kan worden vastgehouden aan de in het ontwerpbestemmingsplan aangehouden afstand tussen de in het geldende bestemmingsplan vastgelegde bestemmingsgrens van het transportbedrijf en het dichtstbijzijnde bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan. Deze afstand bedraagt namelijk al 48,5 meter.

Echter, sec vanwege de specifieke omstandigheid die hier aan de orde is, te weten dat een medewerkster van het stedenbouwkundig bureau mede namens de gemeente heeft verklaard, dat de VNG-afstand van 50 meter zal worden gerespecteerd, wil de gemeente meegaan in het verzoek van indiener.

Het bouwvlak in kwestie dat zich bevindt in het noordwestelijke deel van het plangebied zal daardoor met circa 1,5 meter in oostelijke richting opschuiven. Aangezien het daardoor kan zijn, dat de alhier volgens de inrichtingsschets gedachte en planologisch toegestane bouw van een vrijstaande woning plus een 2-onder-1-kapwoning mogelijk niet meer optimaal inpasbaar zijn, wil de gemeente ook de rechtergrens van het betreffende bestemmingsvlak als zodanig aanpassen en bovendien voor het bouwvlak ook de mogelijkheid bieden om hier rijwoningen (maximaal 3 aaneengesloten) mogelijk te maken.

Het transportbedrijf zal overigens daarnaast alsnog worden vermeld in de opsomming van bedrijven nabij het plangebied in paragraaf 3.3 van de Toelichting.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het plan als volgt te wijzigen:

Regels:

- In artikel 6 "Wonen-1" in lid 6.2.1 onder sub c na "bedragen" toe te voegen: "met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden", in welk geval het in het aanduidingsvlak aangegeven aantal als maximum geldt".

Verbeelding:

- het noordwestelijk gelegen bouwvlak 1,5 meter oostwaarts op te schuiven en ook de rechtergrens van het bestemmingsvlak hier als zodanig op aanpassen;
- het betreffende bouwvlak te voorzien van een aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden" en het aantal daarbij te bepalen op 3.

Toelichting:

- in paragraaf 3.3 "Bedrijven en milieuzonering" het transportbedrijf aan de Middenweg 109 te vermelden in de opsomming van bedrijven die nabij het plangebied zijn gevestigd;
- in paragraaf 4.2 "Beschrijving stedenbouwkundig plan" bij het 5^e uitgangspunt op te nemen, dat ook in het noordwestelijk deel een flexibel deel wordt ingebouwd op basis waarvan hier ook rijwoningen (maximaal drie aaneen te bouwen) kunnen worden toegelaten.

Veelvuldig overleg

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen genoemd onder b.

Aangegeven wordt dat in het bestemmingsplan wordt gesteld dat er veelvuldig overleg over het plan heeft plaatsgevonden met belanghebbenden en omwonenden. Indiener kan zich hier niet vinden omdat er concreet slechts sprake is geweest van 1 overlegmoment, te weten de informatieavond op 26 september 2013.

Reactie gemeente

In 2013 is er een informatieavond geweest over de ontwikkeling van de 2e fase. Vervolgens zijn er eind 2015 door de ontwikkelaar één op één gesprekken gevoerd met direct aanwonenden. Ook is er in de procedure van het bestemmingsplan Bantega 2004 al over deze tweede fase gesproken en samengewerkt met een werkgroep uit het dorp. Tot slot geldt de procedure van dit bestemmingsplan. In die zin wekt het woord veelvuldig wellicht een verkeerde indruk, feit is wel dat er zorgvuldig met de omgeving is gecommuniceerd, dat er zoveel mogelijk rekening is gehouden met eventuele problemen en bezwaren en dat mensen in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoogteverschillen

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen genoemd onder b.

In Jachtkamp 1 bestaan grote hoogteverschillen. Het is indiener niet duidelijk hoe hiermee wordt omgegaan in het plan Jachtkamp fase 2.

Reactie gemeente

Dit betreft een uitvoeringstechnisch aspect dat in het kader van de totstandkomingsprocedure van dit bestemmingsplan en daarmee in de beantwoording in het licht van deze reactienota buiten beschouwing kan blijven.

Dat laat echter onverlet, dat de gemeente er van uitgaat, dat er bij de uitwerking en aanlegfase van het plan terdege rekening wordt gehouden met hetgeen indiener hier aanvoert. Wij zullen dit tijdig bij de ontwikkelaar onder de aandacht brengen.

Conclusie: *de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

===

Bijlagen: * ingekomen zienswijzen a, b, c en d.