

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Sint Nicolaasga'.

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Sint Nicolaasga' is deze nota opgesteld.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Sint Nicolaasga'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sint-Nicolaasga' heeft met ingang van 29 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de ter inzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen bij de centrale balie van het gemeentehuis te Herema State en de servicepunten in Balk en Lemmer. Ook kon het plan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijze en ambtshalve wijziging.

Er zijn zes schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en als bijlagen toegevoegd aan de raadsstukken. Er zijn verder drie ambtshalve wijzigingen. Tot slot heeft Wetterskip Fryslân aanvullend aan de Watertoets per mail een advies uitgebracht.

Vier zienswijzen zijn afkomstig van natuurlijke personen. De persoonsgegevens van deze indieners (hierna: *reclamanten*) zijn niet vermeld. Bij de beantwoording van de zienswijze wordt wel het zaaknummer van het zaakstelsel van de gemeente genoemd waaronder de zienswijze is geregistreerd. Dit zaaknummer is ook met de indieners gedeeld. Zo kunnen de reclamanten lezen wat de reactie van de gemeente op hun zienswijze is. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens van ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure zoals advocaten en gemachtigden.

Hierna geven wij de inhoud van de zienswijzen beknopt weer, waarna onze reactie volgt. Vervolgens geven we aan (*schuingedrukt*) of we de zienswijzen al dan niet gedeeltelijk overnemen.

De Brandweer en Tennet (netbeheerder hoogspanningskabels binnen Nederland) hebben per mail aangegeven geen zienswijzen in te dienen.

Zienswijze 1, brief van 5 februari 2024, ontvangen op 5 februari 2024, geregistreerd onder zaaknummer Z.778963

Inhoud zienswijze.

Reclamant is eigenaar van de woning Kempenaerlaan 41 te Sint Nicolaasga en is daar ook woonachtig. De zienswijze richt zich tegen de planologisch-juridische regeling van het kadastrale perceel naast zijn perceel. De gemeente is eigenaar van dit perceel. Reclamant huurt dit perceel van de gemeente en gebruikt het perceel als tuin bij zijn woning op nummer 41. Op het perceel staan nu een paar bomen. Zie hiervoor de luchtfoto hieronder.



Op grond van vigerende bestemmingsplan 'Sint Nicolaasga', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2009, mag naast nummer 41 een woning gebouwd worden. De woning is nog niet gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij deze mogelijkheid c.q. dit bouwvlak behouden. Reclamant is het daar niet mee eens en wil dat de gemeenteraad de bouw van een nieuwe woning wegbestemd. Hij wil dat de bestaande, groene inrichting van het perceel wordt voortgezet en er geen woning wordt gebouwd. Hieronder treft u een uitsnede van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en een uitsnede van het huidige bestemmingsplan.

**Ontwerpbestemmingsplan
'Sint Nicolaasga'**



**Bestemmingsplan
Sint Nicolaasga (2009)**



U kunt zien dat op beide uitsneden naast perceel nummer 41 een geel blok met zwarte lijnen te zien is. Dit zijn bouwvlakken. Daarbinnen mogen woningen gebouwd worden.

De systematiek van het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het wonen is wel gewijzigd; in het vigerende bestemmingsplan werken we nog met de bestemming 'Tuin' (lichtgroene kleur op de kaart), in het huidige ontwerpbestemmingsplan werken we niet meer met de bestemming 'Tuin', maar heeft het hele woonperceel een woonbestemming (kleur geel op de kaart). Voor de bouw mogelijkheden maakt dit geen verschil omdat in beide gevallen (bestemming 'Wonen' en 'Tuin' dan wel de bestemming 'Wonen') de woning in het aangewezen bouwvlak gebouwd moet worden en de bijbehorende bouwwerken, zoals garages en schuurtjes, achter de voorgevel. In die zin brengt de nieuwe systematiek geen wijzigingen met zich mee. Dit geldt ook voor het vergunningsvrij bouwen. Voor het vergunningsvrij bouwen is namelijk het wettelijk begrip 'achtererfgebied' bepalend. Voor het bepalen van het achtererfgebied maakt het in dit geval geen verschil of sprake is van een tuinbestemming of een woonbestemming. Door de gewijzigde systematiek kan er niet meer vergunningsvrij worden gebouwd.

Na de herindeling van de voormalige gemeenten Lemsterland, Skarsterlân en Gaasterlân-Sleat in de gemeente De Fryske Marren zijn de verschillende bestemmingsplansystematieken die in de oude gemeenten golden, geharmoniseerd in het Handboek bestemmingsplannen. Hierin zijn standaardregels opgenomen die bij nieuwe bestemmingsplannen als basis genomen moeten worden. De bestemmingsplanregeling van dit bestemmingsplan is opgezet volgens de meest recente versie van het handboek. Zo is er met het oog op een goede ruimtelijke ordening sprake van een uniforme erfbouwregeling met als doel te voorkomen dat de percelen te vol worden gebouwd en te dicht op de zijdelingse perceelsgrenzen. Dit is onder andere van belang voor de brandveiligheid. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan bevat het handboek – en dus ook het ontwerpbestemmingsplan - afwijkende bouw- en gebruikregels bij een woonbestemming. Deze regels voldoen echter aan het wettelijk criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant heeft de volgende argumenten voor zijn zienswijze.

1. Openbaar groen

Het verdwijnen van de bestemming 'Tuin' leidt tot het vervallen van de bescherming van het aanwezige groen, de hiermee samenhangende beeldkwaliteit, de biodiversiteit en klimaatadaptatie ter plaatste. Dat kan niet de bedoeling zijn van het gemeentelijk beleid.

2. Grondwaarde initiator

Omdat de woonbestemming fors is vergroot, vergroot hierdoor ook de waarde van de grond aanzienlijk. De eigenaar van de grond (de gemeente) heeft dus een direct financieel voordeel.

3. Actualisatie

De aanleiding van het nieuwe bestemmingsplan is dat de bestaande (planologische/vergunde) situatie wordt vastgelegd. De ingreep in het bestemmingsplan heeft negatieve financiële en ruimtelijke gevolgen voor reclamant. Dit gaat verder dan het 'conserverende' karakter van de actualisatie van het bestemmingsplan.

4. Woon- en leefklimaat

Het is voor reclamant niet te voorzien geweest dat de kavel nu bebouwd zou worden. De wijziging in het ontwerpbestemmingsplan heeft negatieve gevolgen voor zijn woongenot en leefklimaat en op de waarde van de woningen.

5. Algemeen belang

Hoewel het bouwvlak van de woning naast het perceel van reclamant niet wordt uitgebreid kan de kavel wel ruimer worden bebouwd met bijgebouwen, al dan niet vergunningsvrij. Dit betekent dat het huidige groene beeld met fraaie bomen wordt vervangen door schuttingen en bijgebouwen in het straatbeeld op de grens van openbaar en privé.

Reactie gemeente

Wij hebben een aantal argumenten om de woonbestemming en het daarbinnen gelegen bouwvlak te behouden.

Reclamant was bij de aankoop van zijn perceel op de hoogte van de bouwmogelijkheden

Wij merken als eerste op dat het huidige bestemmingsplan 'Sint Nicolaasga' in 2009 is opgesteld. In dit bestemmingsplan is de bouwkel met de daarbij behorende bouwmogelijkheden opgenomen. Reclamant en zijn vrouw hebben hun kavel in 2013 gekocht. Zij waren dus op de hoogte van de bouwmogelijkheden van de naastgelegen gemeentelijke kavel. Zij huren de kavel sinds eind 2021, met de voorwaarde dat er sprake is van een bouwkel en dat wij deze huur tussentijds altijd kunnen opzeggen (met een opzegtermijn van ten minste 3 maanden) om de woning te realiseren. De woonbestemming met het bouwvlak voor een nieuwe woning zetten we met dit ontwerpbestemmingsplan voort. In die zin brengt dit ontwerpbestemmingsplan geen planologische wijziging met zich mee wat betreft woongenot, leefklimaat en de waarde van het perceel van reclamant. Bovendien past het binnen het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan.

Het wegbestemmen van een geschikte bouwkel is in strijd met onze woningbouwopgave

Zoals u bekend, zijn er weinig woningbouwlocaties, maar is er wel woningkrapte. We hebben dan ook een forse bouwopgave. Het past niet binnen dit streven om actief deze bouwkel aan de woningmarkt te onttrekken, terwijl wij uitgebreide procedures moeten volgen om ergens anders woningbouw toe te staan.

De woonbestemming met bijbehorende bouwkel is niet in strijd met een goed woon- een leefklimaat

Bij het opstellen van het bestemmingsplan in 2009 is zorgvuldig afgewogen om de bouwkelven ten opzichte van elkaar ruimtelijk goed in te passen. De bouwkelven rondom de woningen zijn in deze gevallen vrij precies om de woningen zelf gelegd. Dit is gedaan om te voorkomen dat woningen op een te grote schaal of op ongewenste locaties worden uitgebreid.

Er is dan ook goed nagedacht over de locatie van het bouwvlak op de kavel. Het bouwvlak is stedenbouwkundig ook een logische afronding van dit deel van de wijk.

Wat betreft de bouwmogelijkheden hebben we bij het opstellen van het bestemmingsplan op grond van het Handboek bestemmingsplannen een uniforme systematiek gebruikt voor alle woonbestemmingen. Zo is er met het oog op een goede ruimtelijke ordening een uniforme erfbouwregeling met als doel te voorkomen dat de percelen te vol worden gebouwd en te dicht op de zijdelingse perceelsgrenzen. Dit is onder andere van belang voor de brandveiligheid.

Sowieso blijft in het ontwerpbestemmingsplan de omvang van het bouwvlak hetzelfde als in het vigerende bestemmingsplan. Verder kunnen bijbehorende bouwwerken – met uitzondering van een erker - alleen achter de voorgevel gebouwd worden en dus niet in de voortuin, ondanks het feit dat er een woonbestemming – en geen tuinbestemming – op rust. In die zin is er planologisch gezien geen sprake van een wijziging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De waarde van de grond wordt dan ook niet fors vergroot zoals reclamant ten onrechte stelt.

De gemeente heeft een financieel belang bij de instandhouding van de bouwkel, maar dat is geen doorslaggevend argument geweest. Belangrijk voor de gemeente is dat er een bouwkel beschikbaar blijft voor de krappe woningbouwmarkt, dat er stedenbouwkundig sprake is van een logische afronding van de Kempenaerlaan en dat reclamant niet onevenredig in zijn belangen wordt getroffen.

Concluderend stellen wij vast dat:

- Reclamant bij de aankoop van zijn perceel/woning op de hoogte was of kon zijn van het naastgelegen bouwvlak voor de bouw van een nieuwe woning;
- Dat er een woning behouden blijft voor de krappe woningmarkt;
- Dat de juridische-planologische uitgangssituatie in het ontwerpbestemmingsplan niet wezenlijk verschilt van het huidige bestemmingsplan uit 2009;

- Dat de woonbestemming met het bouwvlak ook stedenbouwkundig passend is;
- Er sinds 2009 geen gewijzigde omstandigheden en/of andere planologische inzichten zijn op grond waarvan het bouwen van een nieuwe woning op deze locatie in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

We kiezen er daarom voor de zienswijze niet over te nemen.

Zienswijze 2 Koninklijke Metaalunie, namens DTV Verenfabriek, gevestigd op de Industrieweg 1, 8521 MB te Sint Nicolaasga, ontvangen op 23 januari 2024.

Inhoud zienswijze:

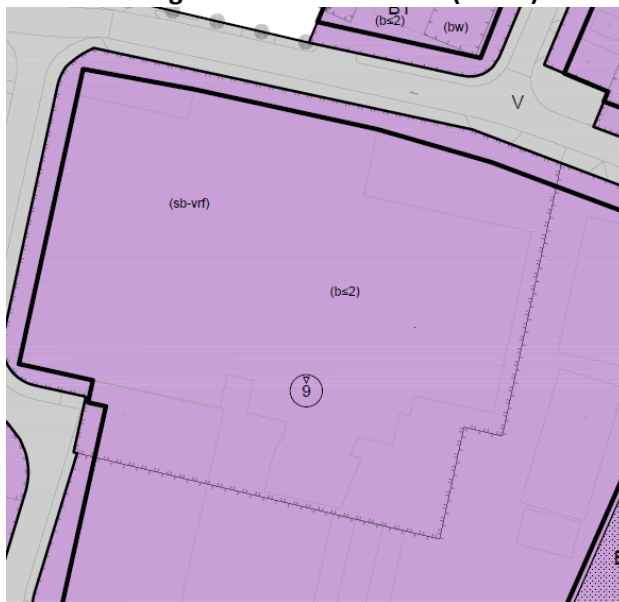
DTV Verenfabriek oefent aan de Industrieweg 1 een verenfabriek uit. Het plan voorziet niet in een passende bestemming waarmee de bestaande legale bedrijfsvoering ten volle voortgezet kan worden. Het perceel heeft nu de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 2' en een 'specifieke vorm van bedrijf - mechanisatiebedrijf'. Zowel de bestemming als de functieaanduiding is niet op de verenfabriek van toepassing. De gemeente wordt gevraagd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en in de planregels aan artikel 6.1 en op de plankaart de functieaanduiding 'Verenfabriek' toe te voegen.

Reactie gemeente:

Bij besluit van 5 december 2013 verleende het college aan DTV voor het uitoefenen van een verenfabriek aan de Industrieweg een omgevingsvergunning voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Het besluit van 5 december 2013 heeft reclamant als bijlage 3 bij zijn zienswijze gevoegd. Dit betekent dat het bedrijf c.q. een verenfabriek legaal is gevestigd en dienovereenkomstig bestemd moet worden. In het vast te stellen bestemmingsplan is het uitgangspunt dat de bestaande situatie wordt vastgelegd en wordt aangesloten bij de actuele planologische regeling.

We nemen daarom de zienswijze over, in zoverre dat op de verbeelding op de locatie Industrieweg 1 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verenfabriek' wordt opgenomen in plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mechanisatiebedrijf'. De planregels worden daarop aangepast. De bouwmogelijkheden blijven ongewijzigd.

De aanduiding voor de verenfabriek (sb-vrf):



Zienswijze 3, namens het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân, brief van 6 februari 2024, ontvangen op 8 februari 2024.

Inhoud zienswijze:

De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel archeologie. In de toelichting staat dat in het plangebied op twee locaties sprake is van archeologische waarden die beschermd moeten worden volgens de FAMKE-kaart. Het betreft gronden bij de Lemmerweg en de Omloop. Hier geldt de planregel dat eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden voordat bouwwerken groter dan 50 m2 gebouwd kunnen worden.

De provincie is van mening dat er ook een dubbelbestemming moet worden opgenomen voor gebieden waar op grond van FAMKE bij ingrepen van meer dan 500 m2 een onderzoek noodzakelijk is om zo de verwachtingswaarden adequaat te beschermen.

Reactie gemeente:

In de toelichting op pagina 14 onder paragraaf 4.7 geven wij al aan dat voor de rest van het plangebied, buiten De Lemmer en de Omloop, er een onderzoekplicht geldt bij ingrepen vanaf 500m2, maar dat dergelijke grote ingrepen niet mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan waardoor een specifieke regeling voor deze gebieden niet nodig is. Desondanks nemen wij de zienswijze van de provincie voor de zekerheid over door ook een dubbelbestemming op te nemen voor archeologie voor die gebieden waar ook bij ingrepen boven de 500m2 een onderzoek nodig is.

We nemen de zienswijze over door een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' op die gronden te leggen waar ook onderzoek boven de 500m2 nodig is.

Verder passen we regels aan door voor de dubbelbestemming regels op te nemen. Inhoudelijk is deze dubbelbestemming verder hetzelfde als de bestaande in het plan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Nieuwe dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (gebied met + in het vlak)



Zienswijze 4, 5 en 6, zaaknummer Z.779456, Z.779459 en Z.779460, ontvangen op respectievelijk 8 en 9 februari 2024.

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak van het adres Bouwen 14/16 opgeschoven richting de weg. Omwonenden hebben daartegen een zienswijze ingediend. Zij menen dat het bouwvlak meer naar achter verschoven moet worden zodat het meer in lijn ligt met de naastgelegen woning Bouwen 18. Twee omwonenden noemen een afstand van 2 á 3 meter. De andere omwonende noemt geen maximale afstand.

Reactie gemeente

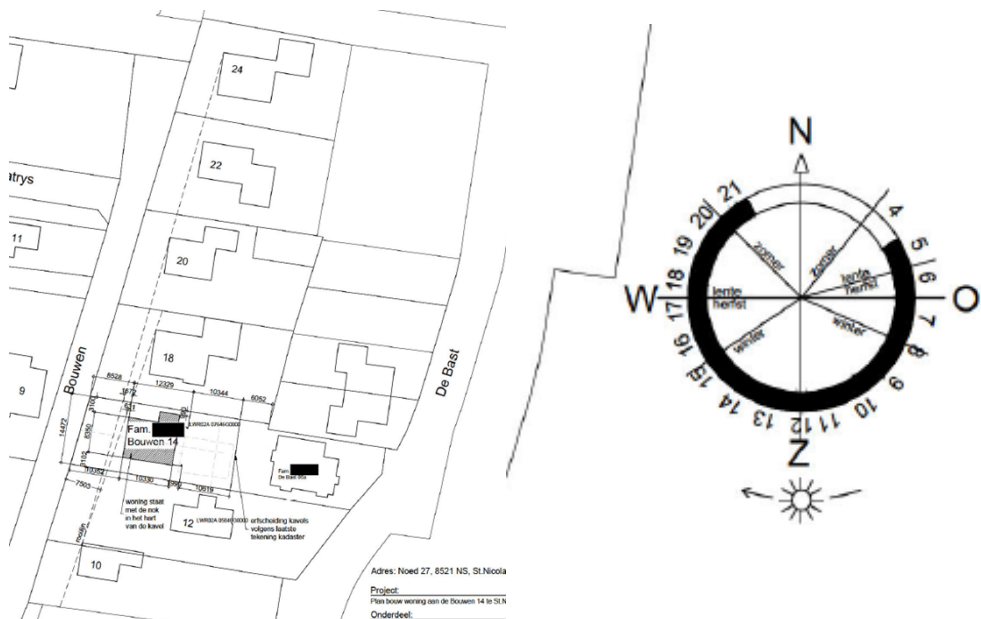
Aan Bouwen 14/16 te Sint Nicolaasga stond tot voor kort één vrijstaande woning. Het betrof een langgerekt perceel dat aansluiting vond op zowel Bouwen als De Bast. Vanwege de grootte van het perceel hebben de eigenaren het gesplitst en het college gevraagd een tweede woning gericht op De Bast te bouwen.

Deze tweede woning (Bast 86a) is vergund op 2 oktober 2019, verzonden op 3 oktober 2019. De gemeenteraad heeft destijds besloten een verklaring van geen bedenkingen voor deze tweede woning af te geven.

Op de foto hieronder is de oude situatie met alleen de woning Bouwen 14/16 weergegeven. Daaronder ziet u het relevante deel van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Met de rode marker is het nieuwe bouwvlak van het perceel Bouwen 14/16 aangegeven. Rechts van dat bouwvlak ziet u het bouwvlak van de nieuwe woning aan de Bast 86a.



Hieronder treft u een uitsnede van de bouwtekening van de nieuwe situatie van Bouwen 14/16 met de windrichtingen en de voorgevelrooilijn vanaf huisnummers 10 tot en met 24. Het bouwvlak is weliswaar opgeschoven naar de straatkant, maar ligt nog achter deze voorgevelrooilijn.



Het bouwvlak voor de nieuwe woning van Bouwen 14/16 is op de verbeelding meer naar de weg gepositioneerd zodat er ruimte is gecreëerd voor een achtertuin van ongeveer 10 meter. Indien het bouwvlak 2 tot 3 meter naar achter wordt verschoven, conform de wens van twee reclamanten, dan zou er een tuin van 7 tot 8 meter overblijven, een reducering van 20 á 30% aan tuin.

Eén van de omwonenden (Bouwen 9) stelt daarentegen dat door de verschuiving van het bouwvlak het relatief open straatbeeld wordt verstoord en dat de straat optisch gezien wordt afgesloten door de plaatselijk sterke vernauwing. Wij menen echter dat het nieuwe bouwvlak stedenbouwkundig passend is en dat er van een sterke vernauwing of afsluiting geen sprake is. Daarbij is ook van belang dat het nieuwe bouwvlak nog achter de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen van nummer 10 tot en met 24 is gesitueerd. Verder is het nog maar de vraag of door de geringe verschuiving van 2 á 3 meter dat gevoel van vernauwing/afsluiting niet meer aanwezig is.

Een andere omwonende (Bouwen 18) stelt dat er sprake is van een enorme aderlating op de zoninval. Er bestaan echter geen wettelijke normen voor de bezonning van woningen. De gemeente heeft ook geen beleid omtrent bezonning. Dat neemt niet weg dat in het kader van het bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van de bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, zoals het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft een norm voor bezonning, een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. De wet stelt de TNO-norm niet verplicht, maar veel gemeenten hanteren hem. Op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als voldaan wordt aan de lichte TNO-norm. Dat kan worden aangetoond via een zonnediagram.

Wij zijn primair van mening dat er qua zoninval weliswaar een wijziging optreedt, maar dat er per saldo geen sprake is van een enorme aderlating of een ontwikkeling die vanuit een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is.

Het is namelijk niet zo dat er een nieuw bouwvlak wordt gecreëerd. Er wordt een bestaand bouwvlak een paar meter verschoven. In het geval van Bouwen 18 zal dat tot gevolg hebben dat er voor een deel van de ochtend juist sprake is van een verbetering van de zoninval op het perceel ten opzichte van de huidige situatie. De woning van Bouwen 18 heeft namelijk de achtertuin gericht op het oosten, terwijl het bouwvlak naar het westen wordt verschoven, zie afbeelding hierboven met de nieuwe situatie. Door de verschuiving zal er in de middag waarschijnlijk sprake zijn van een verslechtering, maar per saldo zal er geen sprake zijn van een enorme aderlating. Bovendien is het niet aannemelijk dat de schaduwwerking wezenlijk anders zal zijn als het bouwvlak twee of drie meter naar achter wordt gesitueerd.

Ter onderbouwing van onze reactie heeft de initiatiefnemer/eigenaar een bezonningsstudie laten opstellen. Daaruit blijkt dat met het verschuiven van het bouwvlak op de onderzochte dagen geen sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking en dat voldaan kan worden aan de lichte TNO-norm.

Tot slot stelt de buurman van het naastgelegen Bouwen 12 dat zijn uitzicht naar noordwestelijke richting verloren gaat. Ook deze buurman wil dat het bouwvlak verder naar achter wordt gelegd.

Het is juist dat het uitzicht enigszins wordt beperkt, maar wat ons betreft blijft er nog voldoende uitzicht over richting de straat in westelijke en zuidwestelijke richting. In ieder geval vinden wij dat dit belang niet zwaarder weegt ten opzichte van het nadeel dat toekomstige bewoners van Bouwen 14/16 ondervinden van een kleinere tuin. Hierbij betrekken we ook het uitgangspunt in de jurisprudentie dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht (vergelijk de uitspraak van 10 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2512](#), overweging 10.1).

Wij nemen de zienswijzen daarom niet over.

Advies Het Wetterskip Fryslân, ontvangen op 8 februari.

Zienswijze rioolpersleidingen en rioolgemaal:

Het Wetterskip vraagt ons rekening te houden met de aanwezige rioolpersleidingen en rioolgemaal in het plangebied en te borgen in het bestemmingsplan. Op de kaart hieronder is de leiding en het gemaal aangegeven.



Naar aanleiding van de zienswijze is er contact opgenomen met het Wetterskip. Daaruit bleek dat het Wetterskip wil voorkomen dat er nieuwe bouwvlakken boven een persrioolleiding worden gelegd. Het onderhavige bestemmingsplan betreft echter een actualisatie waarbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Bovendien heeft het Wetterskip zakelijke rechten gevestigd op het tracé van de leiding. Die rechten moeten ervoor zorgen dat de rioolpersleiding doelmatig functioneert. Een publiekrechtelijk regeling is dan niet meer nodig. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we wel op dat in het plangebied een rioolpersleiding aanwezig is.

Zienswijze wateroverlast

Reactie gemeente

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze aandacht voor het klimaat

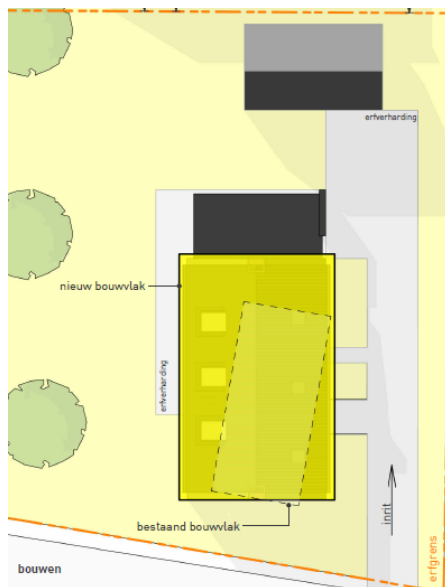
Het Wetterskip vraagt aandacht voor het thema klimaat zoals beschreven in de gezamenlijke visie Fryslân klimaatbestendig 2050+.

Reactie gemeente

We nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan.

Ambtshalve wijziging 1

De eigenaar/bewoner van Bouwen 7 heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om zijn bestaande woning te vervangen en te verplaatsen. Daarvoor moet het bouwvlak worden gewijzigd. Hieronder de situatieschets met bestaand bouwvlak en de nieuwe positie van de woning en het nieuwe bouwvlak.



Reactie gemeente

Het betreft een ondergeschikte wijziging waartegen geen ruimtelijke bezwaren bestaan. Vandaar dat wij meewerken aan de nieuwe positie van het bouwvlak.

Ambtshalve wijziging 2

Medio jaren 80 is de gemeente begonnen met de uitbreiding van Sint Nicolaasga Noord. In dat kader zijn er door de gemeente gronden gekocht van particuliere eigenaren van woningen en agrarische bedrijven aan de Bouwen. Twee van de particulieren waren de eigenaren van Bouwen 7. Ze verkochten een stuk grond achter hun woning maar bedongen dat ze op een deel van hun eigen gronden een woonhuis mochten bouwen en dat de mogelijkheid daartoe zou worden opgenomen in het bestemmingsplan voor de uitbreiding van Sint Nicolaasga. De verkoop is vastgelegd in een raadsbesluit van 25 juni 1987. Hieronder treft u de tekening die bij dit besluit hoort. De gronden met de zwarte balletjes zijn door de gemeente gekocht. De gronden met de schuine arcering is behouden door de eigenaren. In het collegevoorstel voor het raadsbesluit valt terug te lezen dat de waarde van de kavel is verrekend met de aankoop prijs door de gemeente.

- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- c. participatie plaatsvindt conform het gemeentelijk participatiebeleid c.q. de gemeentelijke participatiewijzer.

Als bijlage bij de regels wordt een nieuwe bijlage 4 toegevoegd, dit is de schets van de architect van de eigenaren. Het beloop van de wijzigingsbevoegdheid en het bouwvlak stemmen we dan af op deze schets. Zie hiervoor de figuur hieronder.



Ambtshalve wijziging 3

Binnen alle bestemmingen moeten gebouwen, zoals (bedrijfs)woningen, binnen het bouwvlak worden gebouwd. Veelal bevatten die bestemmingen ook mogelijkheden voor het college om hier vanaf te wijken en bouwen buiten het bouwvlak te staan. Deze bevoegdheid is gekoppeld aan bepaalde voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder. Dit heeft te maken met de geluidsbelasting van de weg waaraan het gebouw is gelegen. Het geluidbelasting afkomstig van de weg op een geluidsgevoelig gebouw, zoals een woning, diende onder de Wet geluidhinder aan een bepaalde voorkeurswaarde te voldoen. Voldeed de geluidsbelasting daar niet aan, dan kon het college daar onder bepaalde voorwaarden ontheffing van verlenen.

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is ook de Wet geluidhinder met de regeling voor de voorkeursgrenswaarde vervallen. Geluid op geluidsgevoelige objecten is nu geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit besluit heeft als uitgangspunt dat bij nieuwe ontwikkelingen de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten 'aanvaardbaar' moet zijn. Het is dan aan de gemeente om in een concreet geval af te wegen wat aanvaardbaar is. In het Besluit kwaliteit Leefomgeving zijn daarvoor grenswaarden geformuleerd. Als gemeente dien je binnen de marges van die grenswaarden te blijven. Verder zijn er ook standaardwaarden opgenomen. Pas je de standaardwaarden toe, dan hoef je dat als gemeente niet te onderbouwen. Volgens de wetgever leidt het voldoen aan de standaardwaarde over het algemeen tot een maatschappelijk aanvaardbare bescherming van de gezondheid en het milieu.

De artikelen binnen de verschillende bestemmingen die gaan over bouwen buiten het bouwvlak, passen we daarom in zoverre aan dat de voorwaarde over de geluidsbelasting aansluit bij het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Reactie gemeente

De regeling voor het bouwen buiten het bouwvlak zodanig aan te passen door als voorwaarde op te nemen dat de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten aanvaardbaar is. Daarbij wijzigen we ook de begripsbepaling van artikel 1.39 (geluidsgevoelige objecten) door te verwijzen naar Bijlage 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Vervolgens nemen we in de toelichting op dat de geluidsbelasting in ieder geval aanvaardbaar is, als wordt voldaan aan de geldende standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Maar er kan ook worden afgeweken van de standaardwaarde. Dat moet het college dan onderbouwen. Voor de beoordeling of de geluidsbelasting aanvaardbaar is kan het college bepalen dat een geluidsonderzoek als aanvraagvereiste moet worden ingediend.

Dit geldt voor de volgende artikelen:

- 4.3 lid b onder 1
- 6.3.1 lid b onder 2
- 6.3.1 lid f onder 1
- 6.3.1 lid g onder 1
- 7.3 lid a onder 1
- 9.3 lid a onder 1
- 11.3 lid b onder 1
- 12.3 lid b onder 1
- 17.3 lid a onder 2
- 18.3 lid a onder 2
- 19.3 lid a onder 2

=====