

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 2 oktober 2024
Petear	: 18 september 2024
Agendapunt	: 8D./18B.
Nummer	:
Datum voorstel	: 22 augustus 2024
Onderwerp	: Intrekken en opnieuw vaststellen “bestemmingsplan Sondel - Beuckenswijkstraat 60” met in achtneming van de op 15 januari 2024 ingediende zienswijze.
Zaaknummer	: Z.745731
Portefeuillehouder	: [REDACTED]

Voorstel:

1. In te stemmen met de zienswijzenota, waarin wordt gereageerd op de ingekomen zienswijze van 15 januari 2024, tegen het ontwerp bestemmingsplan Sondel – Beuckenswijkstraat 60.
2. Het raadsbesluit van 10 april 2024 ter vaststelling van het bestemmingsplan Sondel – Beuckenswijkstraat 60, met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPSON23BEUCKENW60-VA01, in te trekken.
3. Met inachtneming van de zienswijze, ingekomen op 15 januari 2024, het bestemmingsplan Sondel – Beuckenswijkstraat 60, met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPSON23BEUCKENW60-VA01 ongewijzigd (opnieuw) vast te stellen.

Inleiding - Ynlieding

In het raadsvoorstel van 20 februari 2024, ter vaststelling van het bestemmingsplan Sondel-Beuckenswijkstraat 60, is per abuis een zienswijze niet meegenomen. De raad heeft in de vergadering van 10 april 2024 dus op verkeerde gronden besloten om het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Tijdens de ter inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan is er namelijk op 15 januari 2024 wel een zienswijze ingediend door Aardema Van Boetzelaer advocaten. De zienswijze is ingediend binnen de termijn waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. De zienswijze is daarmee ontvankelijk. De zienswijze is opgesteld in opdracht van de eigenaar van het aangrenzend perceel, gelegen aan De Hege Bouwen 18 te Nijemirdum.

De zienswijze is bij de voorbereiding op het advies tot vaststelling niet opgemerkt doordat deze niet in het bestaande dossier was geregistreerd. De zienswijze is hierdoor per ongeluk geen onderdeel geweest van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is daardoor op 10 april 2024, zonder overweging van de zienswijze, ongewijzigd vastgesteld. Door het ontstane gebrek moet het vaststellingsbesluit van 10 april 2024 worden ingetrokken en moet er een nieuw vaststellingsbesluit worden genomen met in achtneming van de zienswijze. Wij zullen het proces nalopen om dit soort omissies in de toekomst zoveel als mogelijk te voorkomen. Het nieuwe besluit moet worden genomen door het bestuursorgaan dat ook het oude besluit heeft genomen. In dit geval gaat het om een bevoegdheid van de raad.

Inmiddels zijn wij bij brief van 18 juni 2024, van de Raad van State (hierna: RvS) in kennis gesteld van een ingediend beroepsschrift, welke is ingediend na het vaststellingsbesluit gedurende de beroepsperiode van het vastgesteld bestemmingsplan. De gevraagde stukken van de RvS zijn opgestuurd. In de begeleidende

brief hebben wij de RvS op de hoogte gesteld van het ontstane gebrek in de procesgang. Het voorstel voor herstel door een nieuw vaststellingsbesluit, met inachtneming van de zienswijze is bekend bij de RvS. De belanghebbende van het bestemmingsplan en de bezwaarde hebben onderling contact over een minnelijke privaatrechtelijke oplossing in de vorm van een notariële kwalitatieve verplichting.

Het doel is om in de raadsvergadering van 2 oktober 2024 het raadsbesluit van 10 april 2024 in te trekken en met in achtneming van de zienswijze van 15 januari 2024 in dezelfde raadsvergadering een nieuw vaststellingsbesluit te nemen voor het "bestemmingsplan Sondel – Beuckenswijkstraat 60"

Beoogd resultaat - Beëage resultaat

Het beoogde resultaat is een nieuw vaststellingsbesluit voor het Bestemmingsplan Sondel – Beuckenswijkstraat 60, met inachtneming van de op 15 januari 2024 ingediende zienswijze.

Argumenten - Arguminten

1.1 De zienswijzenota geeft een samenvattende beoordeling en reactie op de ingediende zienswijze.

In de brief van 16 mei 2024 heeft de belanghebbende van het bestemmingsplan inhoudelijk gereageerd op de zienswijze. In de bijgevoegde zienswijzenota van 22 augustus 2024 "bestemmingsplan Sondel – Beuckenswijkstraat 60" zijn de onderwerpen van de zienswijze inhoudelijk beoordeeld. Voor de besluitvorming is het nodig dat de raad instemt met deze zienswijzenota.

2.1 Het vaststellingsbesluit is gebaseerd op onvolledige gronden (onvolledige grondslag)

In het raadsvoorstel van 20 februari 2024 is onterecht aangegeven dat er gedurende de ter inzage periode geen zienswijze was binnengekomen. De raad heeft op basis hiervan in de vergadering van 10 april 2024 op onjuiste en onvolledige gronden het "ontwerp bestemmingsplan" vastgesteld.

2.2 Het vaststellingsbesluit kan niet in stand blijven en moet worden ingetrokken.

De ingekomen zienswijze van 15 januari 2024 is geen onderdeel geweest bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Sondel – Beuckenswijkstraat 60. Het vaststellingsbesluit van 10 april 2024 kan hierdoor niet in stand blijven. In de raadsvergadering van 2 oktober 2024 te worden ingetrokken.

3.1 Er dient een nieuw vaststellingsbesluit te worden genomen met inachtneming van de zienswijze

In de raadsvergadering van 2 oktober 2024 dient de raad een nieuw vaststellingsbesluit te nemen met inachtneming van de zienswijze. De gelijktijdige besluitvorming van intrekken en opnieuw vaststellen is bedoeld om te voorkomen dat er een leemte ontstaat in het geldende planologische kader.

3.2 De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan planologisch aan te passen.

Tijdens de ter inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan is er op 15 januari 2024 wel een zienswijze ingediend door Aardema Van Boetzelaer advocaten. De zienswijze is opgesteld in opdracht van [REDACTED] (hierna: appellant). De zienswijze is ingediend binnen de termijn waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag en is daarmee ontvankelijk. Voor de volledige beoordeling en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de bijlage zienswijzenota 22 augustus 2024. Hierna volgt de hoofdzaak van de zienswijze en de door appellant voorgestelde aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan

Zienswijze

"Appellant geeft aan dat het aangezicht vanuit de woning [REDACTED] op het bestemmingsplangebied aan de Beuckenswijkstraat 60 te Sondel, niet fraai is, en detoneert ten opzichte van het overige landschappelijke beeld en in algemene zin niet een passend beeld is in het landelijke gebied, zeker niet in het fraaie Gaasterland. Volgens appellant voldoet het ontwerpbestemmingsplan op dit moment dan ook niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening verwacht appellant dat het gehele bedrijfsterrein, dus ook de noordkant van het bedrijfsterrein, voorzien wordt van een aaneengesloten beplantingsstructuur die groenblijvend is in de winter".

Het doel van appellant is het alsnog opnemen van aanvullende voorwaarden en verplichting tot het aanbrengen van een aaneengesloten beplantingsstructuur aan de noordkant van het bedrijfsperceel.

Concreet bestaat de voorwaarde uit het opleggen van een voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van een dubbele wintergroene strook bomen en struiken (bijvoorbeeld Laurier) over de gehele lengte van het bedrijfsterrein, aan de noordzijde, alvorens de loods (kapschuur) kan worden uitgebreid.



De rode lijn is de gewenste beplantingsstrook op het perceel Beuckenswijkstraat 60 Sondel

Reactie op zienswijze

Het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan is een actualisatie van de juridisch-planologische regeling op het perceel Beuckenswijkstraat 60 te Sondel. De actualisatie geeft geen aanleiding voor het opnemen van voorwaarden welke niet eerder onderdeel zijn geweest binnen het bestemmingsplan en/of verleende omgevingsvergunningen. Bij het effectueren en opnemen van onherroepelijk vergunningen in een actualisatie van een planologisch kader is geen sprake van legalisatie van een illegale situatie. Bij de voorliggende actualisatie van het planologisch kader is het oneigenlijk alsnog een landschappelijke inpassing als voorwaarde op te leggen.

De voorgestelde voorwaardelijke bepaling voor een landschappelijk inpassing van de bedrijfswoning en/of het bedrijfspereel aan de noordzijde heeft in 2012 geen onderdeel uitgemaakt van het bestemmingsplan. Een landschappelijke inpassing was ook geen voorwaarde in de omgevingsvergunning van 27 september 2012 voor realisatie van de bedrijfswoning.

3.3 De beoogde strook voor het aanbrengen van beplanting heeft de bestemming "Bosgebied".

De begrenzing van het plangebied met bedrijfsbestemming is in noordelijke richting niet gewijzigd. Er is planologisch gezien geen aanleiding tot het opnemen van een specifieke locatieaanduiding 'groenblijvende bomen en struiken in dubbele rij'. Het perceel aan de noordzijde heeft reeds de bestemming "Bosgebied". Dit impliceert dat het aanbrengen van de aangegeven beplanting als erf-, en perceelafschieding ter plaatse mogelijk is zonder planologische wijziging.

De verplichting tot het in stand houden en snoeien van de beplanting kan met een zogenaamde "kwalitatieve verplichting" door belanghebbende van het bestemmingsplan en appellant met een notariële akte, privaatrechtelijk worden vastgelegd. Het is bekend dat appellant en belanghebbende van het bestemmingsplan contact hebben over een onderlinge privaatrechtelijke oplossing.

In geval van invulling van "Bosgebied" adviseert de provincie Fryslân enkel inheemse bomen aan te planten, beplanting moet bosbouwkundig verantwoord worden uitgevoerd.

3.4 De bestaande kapschuur inclusief de uitbreiding is reeds geborgd door een landschappelijke inpassing

Het vergroten van het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming om de uitbreiding van de bestaande kapschuur mogelijk te maken, heeft geen invloed op het uitzicht vanaf de woonsituatie van appellant. De bestaande kapschuur inclusief de toekomstige uitbreiding is zowel aan de noord-, als westzijde afgeschermd door bestaande bosbeplanting. Deze bosbeplanting is beschermd "Bosgebied" in de

beheersverordening. Door deze bescherming (kapverbod en herplantplicht) is voor de bestaande kapschuur inclusief de mogelijke uitbreiding reeds sprake van een duurzame inpassing.

Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

Het ingediende (pro forma) beroepsschrift bij de RvS heeft van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging (lees: nieuw besluit) van het bestreden besluit.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

Beheersverordening 'Buitengebied Zuid West 2017', Wabo, Wro, Bro, Awb.



Financiën - Finânsjes

De kosten voor het bestemmingsplan zijn op basis van de legesverordening voor rekening van de belanghebbende van het bestemmingsplan (aanvrager). Om de kosten te borgen is er door de aanvrager een akkoordverklaring plankosten getekend. Voor eventuele planschade is met de belanghebbende van het bestemmingsplan een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Duurzaamheid - Duorsumens

Duurzaamheidsaspecten zijn in mindere mate van toepassing, omdat het in hoofdzaak gaat om een actualisering van de aanwezige en vergunde planologische situatie. De toekomstige uitbreiding van de kapschuur voorziet in een duurzame behoefte voor behoud van kostbaar materieel, om deze te beschermen tegen weersinvloeden. De uitbreiding van de kapschuur wordt net als de bestaande kapschuur ook voorzien van zonnepanelen.

Participatie - Partisipaasje

Voor het beoordelen van de zienswijze in dit raadsvoorstel is geen participatie gepleegd.

Communicatie - Kommunikaasje

Nadat de raad een besluit heeft genomen wordt dit bekendgemaakt aan belanghebbende van het bestemmingsplan, appellant en het besluit wordt gepubliceerd. Na vaststelling plaatsen wij een kennisgeving in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. We publiceren het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend.

Bijlagen – Taheakke

1.	22-08-2024	CA openbaar	1. 22-08-2024 CA- openbaar nieuw vaststellingsbesluit - Z.754731	Z.745731
2.	22-08-2024	RV voorblad	2. 22-08-2024 RV-voorblad raadsvoorstel nieuw vaststellingsbesluit Z.754731	Z.745731
3.	22-08-2024	RV voorstel	3. 22-08-2024 RV raadsvoorstel nieuw vaststellingsbesluit Z754731	Z.745731

4.	22-08-2024	RB ontwerp besluit	4. 22-08-2024 RB - ontwerp raadsbesluit nieuw vaststellingsbesluit Z.754731	Z.745731
5.	22-08-2024	zienswijzenota	5. 22-08-2024 zienswijzenota BP Sondel - Beuckenswijkstraat 60 - Z.754731	Z.745731
6.	15-01-2024	Bijlage	6. 15-01-2024 Ingekomen zienswijze Z.754731	Z.745731
7.	16-05-2025	Bijlage	7. 16-05-2024 Reactie belanghebbende op zienswijze Z.754731	Z.745731
8.	22-08-2024	Bijlage	8. Bestemmingsplan Sondel - Beuckenswijkstraat 60 Z.754731	Z.745731
9.	22-08-2024	Bijlage	9. Bestemmingsplan Sondel - Beuckenswijkstraat 60 verbeelding Z.754731	Z.745731
10.	20-02-2024	Bijlage	10. 20-02-2024-basis CA -openbaar - Z.745731	Z.745731
11.	10-04-2024	Bijlage	11. 10-04-2024 raadsbesluit intrekken vaststellingsbesluit Z.745731	Z.745731

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier


burgemeester,
Fred Veenstra

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Sondel – Beuckenswijkstraat 60

Z.745731

Algemeen

Met ingang van 15 december 2023 lag voor een periode van zes weken tot en met 25 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan Sondel – Beuckenswijkstraat 60 met de bijbehorende stukken ter inzage.

Zienswijze periode ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de ter inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan is op 15 januari 2024 een zienswijze ingediend door Aardema Van Boetzelaer advocaten. De zienswijze is ingediend binnen de termijn waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. De zienswijze is daarmee ontvankelijk. De zienswijze is opgesteld in opdracht van [REDACTED] (hierna: appellant). We hebben de zienswijze beoordeeld. Hierna wordt puntsgewijs een inhoudelijke reactie gegeven.

Zienswijze niet betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan

De zienswijze is bij de voorbereiding op het advies tot vaststelling niet opgemerkt en zodoende per ongeluk geen onderdeel geweest van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is daardoor op 10 april 2024, zonder overweging van de zienswijze, ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

1. Zienswijze: Huidige planologische situatie deels illegaal

In de toelichting bij de aanleiding wordt het doel van het ontwerpbestemmingsplan omschreven, namelijk om de Beuckenswijkstraat 60 te voorzien van een actuele planologische regeling. Dit vanwege het feit dat de vergunde bedrijfssituatie niet in overeenstemming is met de huidige juridische-planologische situatie, die aldus feitelijk deels illegaal is. Voorts blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat aannemersbedrijf Faber van plan is de bestaande kapschuur in het westelijk deel van het plangebied uit te breiden. (zienswijze: Aardema van Boetzelaer advocaten)

1.1 Reactie op zienswijze

De huidige bedrijfssituatie wijkt af van het bestaande juridisch-planologische kader, maar is niet illegaal. Het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van de juridisch-planologische regeling. Bij het effectueren en opnemen van onherroepelijk vergunningen in een planologisch kader is geen sprake van legalisatie.

De aanwezige bouwwerken zijn gerealiseerd op basis van onherroepelijke omgevingsvergunningen. De bestemming “Bedrijfsdoeleinden”, de bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn al aanwezig op de verbeelding van “Bestemmingsplan Buitengebied 2004 Herziening”. De verbeelding (plankaart) is overgenomen in het verordeningengebied 2017. Het actualiseren van een plangebied en het opnemen van verleende vergunningen in een planologisch kader is een gebruikelijke werkwijze.

In het (ontwerp)bestemmingsplan wordt in het zuidwestelijk deel van het plangebied ruimte geboden voor een uitbreiding van de bestaande kapschuur met circa 400 m² voor werktuigenberging. Voor de realisatie van de uitbreiding van de kapschuur dient te zijner tijd een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

2. Zienswijze: Uitzicht en voorwaardelijke verplichting

Appellant heeft vanuit zijn woning zicht op de bedrijfswoning, de loodsen, machines en materialen die aanwezig zijn op het terrein van belanghebbende.

Appellant geeft aan dat het aangezicht vanuit de woning op het plangebied niet fraai is, en detoneert ten opzichte van het overige landschappelijke beeld en in algemene zin niet een passend beeld is in het landelijke gebied, zeker niet in het fraaie Gaasterland.

Volgens appellant voldoet het ontwerpbestemmingsplan op dit moment dan ook niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Appellant is dan ook absoluut niet blij met het bedrijfsterrein, laat staan met verdere uitbreiding daarvan en legalisering van de illegale activiteiten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening verwacht cliënt dat het gehele bedrijfsterrein, dus ook de noordkant van het bedrijfsterrein, (hieronder aangegeven met een rode streep) voorzien wordt van een aaneengesloten beplantingsstructuur die groenblijvend is in de winter. (zienswijze: Aardema van Boetzelaer advocaten)

2.1 Reactie op zienswijze

Het perceel Beuckenswijkstraat 60 te Sondel heeft langer dan 35 jaar een bedrijfsbestemming. De bedrijfsmatige activiteiten zijn niet illegaal. De aanwezige bedrijfswoning aan de noordzijde van het bedrijfsp perceel is gerealiseerd op basis van bestemmingsplan; Sondel - Beuckenswijkstraat 60, onherroepelijk (vastgesteld 24-09-2012). De bedrijfswoning is gebouwd op basis van de omgevingsvergunning verleend op 27 september 2012 door de gemeente Gaasterlân-Sleat.

Een voorwaardelijke bepaling voor een landschappelijk inpassing van de bedrijfswoning en/of het bedrijfsp perceel aan de noordzijde, heeft in 2012 geen onderdeel uitgemaakt van het bestemmingsplan. Een landschappelijke inpassing was ook geen voorwaarde in de omgevingsvergunning voor de bedrijfswoning. Bij een actualisatie van het planologisch kader is het oneigenlijk om een landschappelijke inpassing alsnog op te leggen.

Vergunningen overzicht:

- Uitbreiden van het bedrijfsgebouw en het kantoorgedeelte: omgevingsvergunning 9 juni 2020
- Bedrijfswoning: omgevingsvergunning 27 september 2012
- Bestaande kapschuur: vergunning 6 juni 1997
- Bestaand bedrijfsgebouw: vergunning 1 december 1986

2.2

Het doel van het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan is een actualisatie van de juridisch-planologische regeling op het perceel Beuckenswijkstraat 60 te Sondel. De actualisatie geeft geen aanleiding voor het alsnog opnemen van aanvullende voorwaarden en verplichting tot het aanbrengen van een aaneengesloten beplantingsstructuur aan de noordkant van het perceel. Een landschappelijk inpassing aan de noordzijde van het perceel is niet eerder een voorwaarde of onderdeel geweest binnen het bestemmingsplan en/of verleende omgevingsvergunningen.

2.3

Het vergroten van het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming om de uitbreiding van de bestaande kapschuur mogelijk te maken, heeft geen invloed op het uitzicht vanaf de woonsituatie van appellant. De bestaande kapschuur inclusief de toekomstige uitbreiding is zowel aan de noord-, als westzijde afgeschermd door bestaande bosbeplanting. Deze bosbeplanting is beschermd bosgebied in de beheersverordening. Door deze bescherming (kapverbod en herplantplicht) is voor de uitbreiding van de kapschuur reeds sprake van een duurzame inpassing.

2.4

De uitbreiding van de kapschuur zal na realisatie een weliswaar beperkt, maar positief effect hebben op de bedrijfsvoering ten aanzien van het stallen van materieel onderdak en daardoor minder in het zicht van appellant.

2.5

Het perceel van appellant is kadastraal gezien één perceel, maar heeft op de verbeelding van het bestemmingsplan twee bestemmingen. Het bedrijfsp perceel aan de Beuckenswijkstraat 60 te Sondel grenst op de noordkant aan het perceelgedeelte met een bestemming "Bosgebied".

Op dit gedeelte is jarenlang (meer dan 10 jaar) geen bosbeplanting aanwezig. Het aanbrengen van de aangegeven beplanting als erf-, en perceelafscheiding ter plaatse kan zonder planologische wijziging.

In de zienswijze is aangegeven dat appellant en belanghebbende reeds onderling contact hebben gehad en overeenstemming hebben bereikt. Appellant heeft aangegeven bereid te zijn om op eigen grond verschillende soorten beplanting aan te planten. Uit de zienswijze kunnen we opmaken dat belanghebbende bereid is om de bestaande beplanting aan de noordzijde extra aan te planten. In het algemeen worden erf- en perceelafscheidings onderling gerealiseerd. De verplichting tot het in stand houden en snoeien van de beplanting kan met een zogenaamde “kwalitatieve verplichting” door belanghebbende en appellant met een notariële akte worden vastgelegd.

2.6

In aansluiting op reactie 2.2 is er planologisch geen aanleiding voor het opleggen van een voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van een dubbele wintergroene strook bomen en struiken (bijvoorbeeld Laurier) over de gehele lengte van het bedrijfsterrein, aan de noordzijde, alvorens de loods (kapschuur) kan worden uitgebreid.

2.7

De begrenzing van het plangebied met bedrijfsbestemming is in noordelijke richting niet gewijzigd. In aansluiting op reactie 2.2 is er planologisch gezien geen aanleiding tot het opnemen van een bestemming ‘Bos’ met specifieke locatie aanduiding ‘groenblijvende bomen en struiken in dubbele rij’. Het perceel aan de noordzijde is in eigendom van appellant en heeft reeds de bestemming “Bosgebied”.



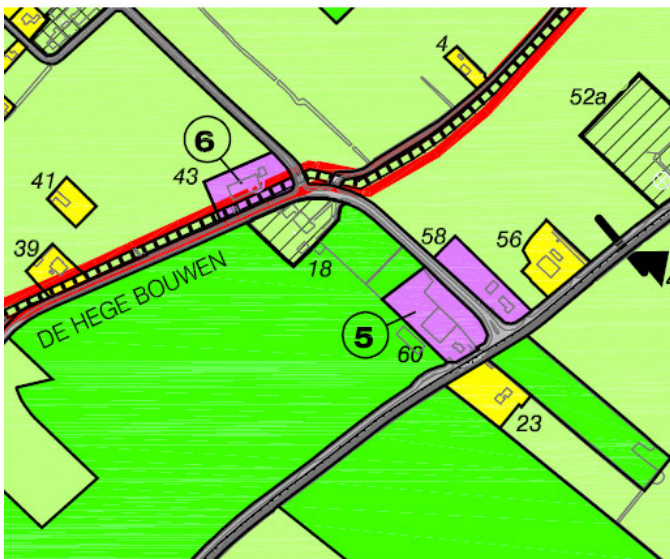
Kadastrale situatie: [REDACTED] en Beuckenswijkstraat 60 te Sondel

BIJLAGE ZIENSWIJZENOTA

Bestemmingsplan Sondel – Beuckenswijkstraat 60



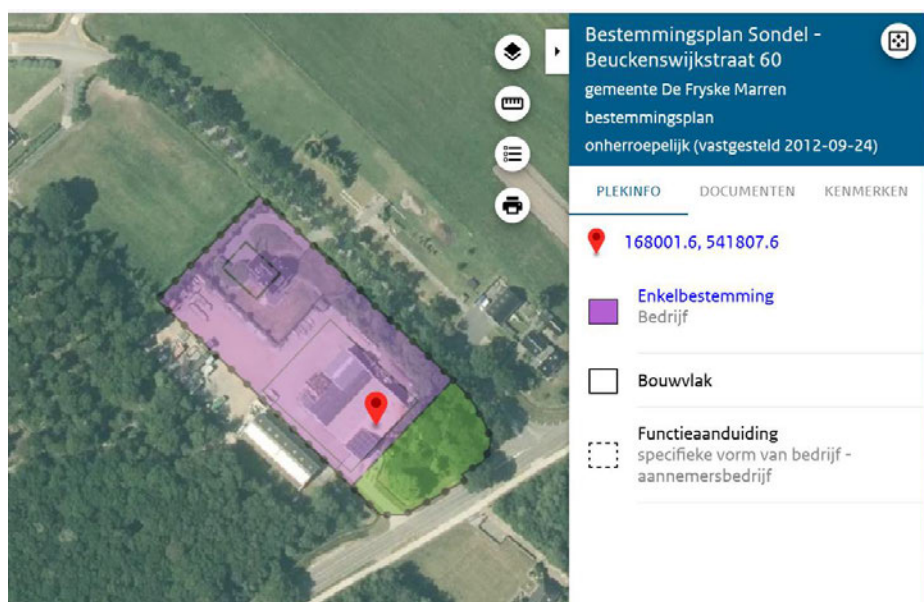
Luchtfotosituatie Beuckenswijkstraat 60 te Sondel en [REDACTED]



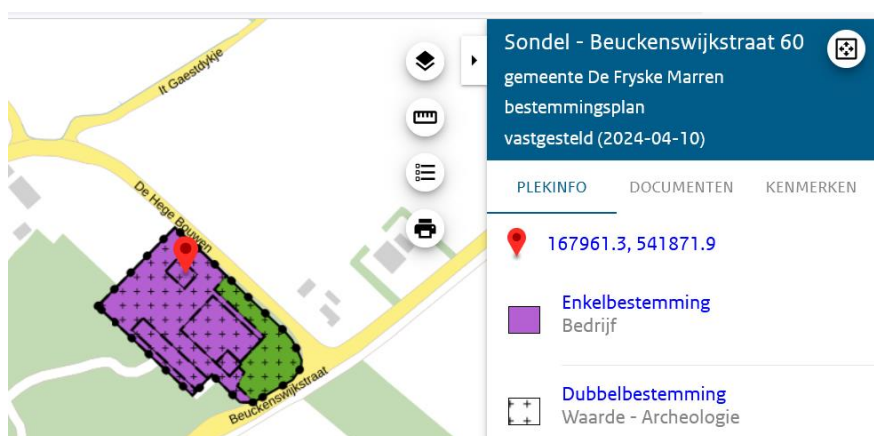
- Verbeelding planologische situatie (verordeningengebied Buitengebied Zuid West 2017) volgt de verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2004.
- Het perceel Beuckenswijkstraat 60 te Sondel grenst aan de noordzijde aan het perceel [REDACTED] met de bestemming: "Bosgebied" (fel donker groen).
- Het bebouwde perceel [REDACTED] heeft een agrarische bestemming.



Verbeelding Bestemmingsplan Sodel-Beuckenswijkstraat 60 , vastgesteld 24-09-2012



Verbeelding Bestemmingsplan Sodel-Beuckenswijkstraat 60 , vastgesteld 24-09-2012, met luchtfoto ondergrond



Verbeelding onderhavig (vastgesteld 10-04-2024) bestemmingsplan 2024.

DE FRYSCHE MARREN	
Ontv.	16 JAN. 2024
Nr.	by 774802

Postbus 624
8440 AP Heerenveen

K.R. Poststraat 100-5
8441 ER Heerenveen

AARDEMA



VAN BOETZELAER
ADVOCATEN

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

College van B&W van De Fryske Marren
Afdeling VTH
Postbus 101
8500 AC JOURE

T+31 (0)513 65 79 80
F+31 (0)513 65 79 81
E info@avblegal.nl
I www.avblegal.nl

Vooruit per e-mail via info@defryskemarren.nl

Ons kenmerk
76230

Datum
15 januari 2024

Uw kenmerk

Uw brief

ZIENSWIJZE

Geacht college,

Inzake: [REDACTED] / Bestemmingsplan Faber aannemersbedrijf

In het Gemeenteblad van 13 december 2023 heeft uw College een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan beoogt het perceel aan de Beuckenswijkstraat 60 te Sondel te voorzien van een actuele planologische regeling en in een verruiming van het bouwvlak om een uitbreiding van een bestaande kapschuur mogelijk te maken (hierna: '**het ontwerpbestemmingsplan**') (zie **bijlage 1**). Daarbij hebt u aangegeven dat zienswijzen tegen dit ontwerpbestemmingsplan tot en met 26 januari 2024 zowel mondeling als schriftelijk kunnen worden ingediend.

Namens cliënt, [REDACTED] (hierna: '**cliënt**'), woonachtig aan het adres [REDACTED] dien ik hierbij tijdig zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Cliënt [REDACTED], welke uitkijkt op (de achterzijde van) het bedrijfsterrein van Aannemersbedrijf A. Faber B.V. (hierna: '**aannemersbedrijf Faber**').

1. Het ontwerpbestemmingsplan

Aanleiding

In de toelichting, bij de aanleiding, wordt het doel van het ontwerpbestemmingsplan omschreven, namelijk om de Beuckenswijkstraat 60 te voorzien van een actuele planologische regeling. Dit vanwege het feit dat de vergunde bedrijfssituatie niet in overeenstemming is met de huidige juridische-planologische situatie, die aldus feitelijk deels illegaal is. Voorts blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat aannemersbedrijf Faber van plan is de bestaande kapschuur in het westelijk deel van het plangebied uit te breiden.

Paragraaf 5.2

In paragraaf 5.2 wordt beschreven dat de zuid- en oostzijde van het perceel wordt voorzien van de bestemming 'bos'. Daarmee ontstaat volgens uw College een aaneengesloten beplantingsstructuur rondom de bedrijfsbebouwing.



2. Zienswijze

Zoals eerder aangegeven is cliënt woonachtig aan [REDACTED]. Cliënt heeft vanuit zijn woning zicht op de bedrijfswoning, de loodsen, machines en materialen die aanwezig zijn op het terrein van aannemersbedrijf Faber. Als **bijlage 2** worden enkele foto's overgelegd van het uitzicht vanuit de woning van cliënt richting het plangebied.

Duidelijk is dat het aangezicht vanuit de woning op het plangebied niet fraai is, en detoneert ten opzichte van het overige landschappelijke beeld en in algemene zin niet een passend beeld is in het landelijke gebied, zeker niet in het fraaie Gaasterland. Volgens cliënt voldoet het ontwerpbestemmingsplan op dit moment dan ook niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Cliënt is dan ook absoluut niet blij met het bedrijfsterrein, laat staan met verdere uitbreiding daarvan en legalisering van de illegale activiteiten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening verwacht cliënt dat het gehele bedrijfsterrein, dus ook de noordkant van het bedrijfsterrein, (hieronder aangegeven met een rode streep) voorzien wordt van een aaneengesloten beplantingsstructuur die groenblijvend is in de winter.



Afbeelding 1

De percelen waar de wintergroene strook geplaatst dient te worden zijn de percelen gelegen in de kadastrale gemeente Balk, sectie M perceel 4166 en 4167. Eigenaar van het perceel 4166 is [REDACTED] en eigenaar van perceel 4167 is [REDACTED] Faber Beheer B.V.

Cliënt heeft reeds contact gehad met [REDACTED] over de aan te planten wintergroene strook op de voornoemde percelen c.q. het bedrijfsterrein. [REDACTED] heeft aangegeven dat hij bereid is om over de gehele lengte van de noordkant van het bedrijfsterrein (dus ook langs de bedrijfswoning, zoals hierboven aangegeven), een wintergroene strook bomen en struiken te plaatsen. Dit om het zicht vanuit de woning van cliënt op het bedrijfsterrein, ook in de winter, volledig te ontnemen.

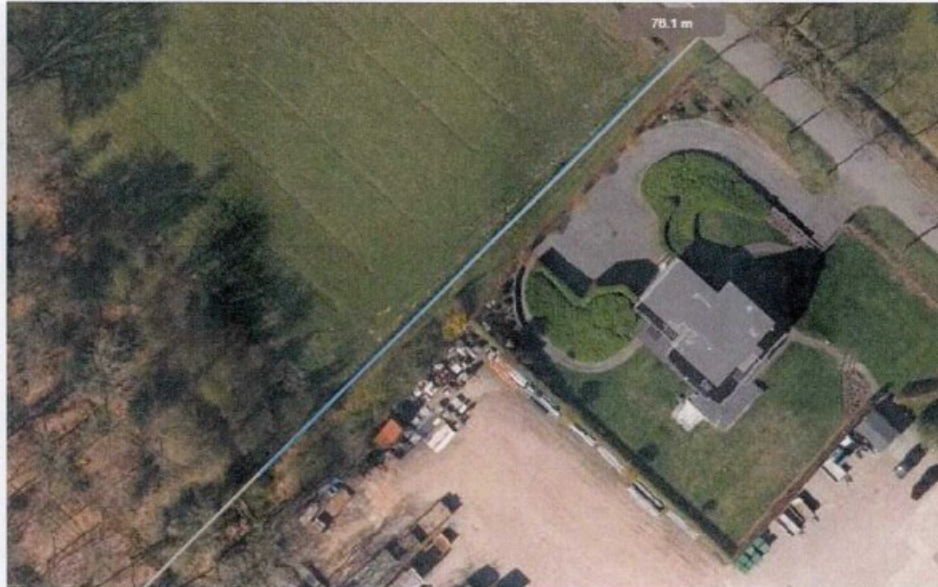
Vanuit een goede ruimtelijke ordening en een gedegen landschappelijke inpassing van de beoogde bestemming is voornoemde landschappelijke inpassing ook niet meer dan logisch.



Om te verzekeren dat de wintergroen strook beplanting (i) in de toekomst, o.a. voor rechtsopvolgers van [REDACTED] Faber Beheer B.V., behouden blijft en (ii) ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd conform vooraf vastgestelde eisen alvorens de uitbreidingswerkzaamheden kunnen plaatsvinden, verwacht cliënt dat een en ander vastgelegd wordt in het definitieve bestemmingsplan. Daarvoor doet cliënt een concreet voorstellen aan uw College, te weten:

- het opleggen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, inhoudende de plicht tot het realiseren van een dubbele wintergroene strook bomen en struiken (bijvoorbeeld een Laurier) over de gehele lengte van het bedrijfsterrein, alvorens de loods kan worden uitgebreid en het toegevoegde perceel kan worden gebruikt; en
- de gehele noordzijde van het bedrijfsterrein, zoals hierboven rood gemarkeerd, te voorzien van de bestemming 'bos', met specifieke locatieaanduiding: 'groenblijvende bomen en struiken drie dubbel rij', waarbij uit de regels een instandhoudingsplicht volgt alsmede uit de regels voorschriften voor de wijze van uitvoering van beplanting volgt (zie hierna).

Over de realisatie van dergelijke wintergroene strook heeft cliënt ook contact gehad met [REDACTED] landschapsverzorger (studie tuin- en landschapsinrichting en landinrichtingswetenschappen). In samenspraak met [REDACTED] heeft het de voorkeur van cliënt dat er een Laurier kershaag (*Prunus laurocerasus*) met een hoogte van 150 – 175 centimeter, met drie planten per strekkende meter, wordt aangeplant. Een tweede rij dient te worden aangeplant 1 meter achter de voorste rij, eveneens met drie planten per strekkende meter. Er dient over een lengte van ongeveer 76 meter aangeplant te worden (zie onderstaande afbeelding, gemeten in Bag-viewer).



Afbeelding 2

Voorts zal cliënt, onverplicht, op zijn eigen grond, het weiland, verschillende soorten niet wintergroene beplanting, zoals inheemse en uitheemse bomen (eik, meidoorn, esdoorn, wilde roos enzovoorts), plaatsen om ervoor te zorgen dat het geheel (uiteindelijk) een dichte boswal zal worden en ook sprake is van een in het landschap passend beeld.



Afsluitend

Met inachtneming van het bovenstaande verzoekt cliënt uw College om de voorwaardelijke verplichting en planregels tot het realiseren en in stand houden van een wintergroene strook (specifiek door plaatsing van een dubbele Laurier kershaag met een hoogte van 150-175 cm en 3 planten per meter) over de lengte van de noordzijde van het terrein (zoals aangegeven in afbeelding 1) op te nemen in het definitieve plan én de noordzijde van het bedrijfsterrein (zoals aangegeven in afbeelding 1) te voorzien van de bestemming 'bos' met specifieke locatieaanduiding 'groenblijvende bomen en struiken drie dubbel rij', waarbij een koppeling wordt gemaakt met bovengenoemd beplantingsplan.

Cliënt wenst voorgaande, eventueel in het bijzijn van [REDACTED] [REDACTED] nader toe te lichten.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan
- Afbeeldingen uitzicht op bedrijfsterrein

BIJLAGE 1

AARDEMA



VAN BOETZELAER
ADVOCATEN

Ontwerpbestemmingsplan Sondel – Beuckenswijkstraat 60

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren maken, op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, bekend dat het ontwerpbestemmingsplan Sondel – Beuckenswijkstraat 60 met bijbehorende stukken met ingang van 15 december 2023 gedurende zes weken ter inzage ligt.

Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Beuckenswijkstraat 60 Sondel.

Doel

Het bestemmingsplan beoogt het perceel Beuckenswijkstraat 60 te voorzien van een actuele planologische regeling en voorziet in een planologische regeling met een verruiming van het bouwvlak om een uitbreiding van een bestaande kapschuur mogelijk te maken.

Waar ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken kunt u inzien bij:

- de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 in Joure
- het servicepunt in Balk (Dubbelstraat 1)
- het servicepunt in Lemmer (Vissersburen 88).

Het ontwerpbestemmingsplan is ook te raadplegen via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De planid is NL.IMRO.1940.BPSON23BEUCKENSW60-ON01

Zienswijze

Gedurende de termijn van ter inzage legging kunt u uw zienswijze over het plan indienen. Dat kan schriftelijk of mondeling. Het is niet mogelijk een zienswijze per e-mail in te dienen.

Schriftelijk: Schrijf een brief aan het college van Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren, postbus 101, 8500 AC Joure. Vermeld in uw brief:

1. ontwerpbestemmingsplan Sondel - Beuckenswijkstraat 60
2. waarom u een zienswijze indient
3. de datum
4. uw naam en adres
5. uw handtekening

Mondeling: U kunt daarvoor een afspraak maken met een medewerker van team vergunningen, toezicht en handhaving via telefoonnummer 14 05 14.

Wij adviseren u om praktische redenen uiterlijk veertien dagen voor het einde van de termijn van terinzagelegging te bellen voor een afspraak, zodat u het risico op termijnoverschrijding voorkomt. Van mondelinge zienswijzen wordt een verslag gemaakt.

Vragen?

Voor meer informatie kunt u op werkdagen contact opnemen met één van de medewerkers van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer 14 05 14.

Joure, 15 december 2023

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

BIJLAGE 2

AARDEMA



VAN BOETZELAER
ADVOCATEN







Gemeente De Fryske Marren

T.n.v. [REDACTED]

Postbus 101

8500 AC Joure

Sneek, 16 mei 2024

Betreft: Reactie op zienswijze kenmerk 76230
Onze ref.: SK/ WF
Projectnr: S211102

Geachte [REDACTED]

U heeft aan de Aannemersbedrijf A. Faber een reactie gevraagd op de ingediende zienswijze d.d. 15 januari 2024 met het kenmerk 76230 van [REDACTED] woonachtig aan [REDACTED] opgesteld door Aardema van Boetzelaer advocaten uit Heereveen. Namens onze opdrachtgever Aannemersbedrijf A. Faber ontvangt u hierbij de reactie op de ingediende zienswijze.

Het betreffende ontwerpbestemmingsplan waarop een zienswijze is ingediend kan onderverdeeld worden in twee delen. Het eerste deel is om de diverse huidige vergunde onderdelen correct in de bestemmingsplan verwerkt te krijgen, hierin was een manco welke met dit bestemmingsplan gecorrigeerd wordt. Het tweede deel betreft de uitbreiding van de bestaande kapschuur aan de Zuidwestzijde welke aan drie kanten omkaderd is met bos.

De zienswijze gaat over het zicht vanuit [REDACTED] zijn woning op de bedrijfswoning, machines en materialen op het terrein van aannemersbedrijf Faber. Dit gaat over het hierboven beschreven eerste deel van het bestemmingsplan tbv bouwwerken en functies ed. welke reeds vergund waren en alleen nog gecorrigeerd/geactualiseerd moesten worden in het bestemmingsplan.

Dat de zienswijze niet over het tweede kan gaan is omdat vanuit de woning van [REDACTED] geen zicht is op deze uitbreiding.

Op basis van deze constatering is ons inziens de zienswijze alleen al ongegrond.

Aanvullend kan aangegeven worden dat de bedrijfsfunctie van de Aannemersbedrijf Faber op deze locatie al sinds 1953 hier gevestigd is. En dat [REDACTED] [REDACTED] nog geen twee jaar woonachtig is aan [REDACTED]. [REDACTED] had wellicht bij het kopen van zijn woning zich beter moeten realiseren dat hier een bestaand aannemersbedrijf is gevestigd die beschikt over het nodige panden, terrein en materieel.

Ter aanvulling hierop een aantal data van gebeurtenissen:

- Bedrijfswoning vergund in 2011/2012
- Overwoekerende begroeiing t.p.v. erfafscheiding verwijderd in 2012-2013
- Aanleg tuin tbv bedrijfswoning met rondom een heg 2013
- Achter de woning en tussen het bos, is in 2014 nieuwe aanplant aangebracht die jaarlijks onderhouden en opgeschoeid wordt door tbv het beste resultaat.

Bosgebied:

Verder kan aangegeven worden dat het huidige open terrein tussen het bedrijventerrein van [REDACTED] en de woning van [REDACTED] volgens geldende bestemmingsplan "Buitengebied Zuid West 2017" wordt aangemerkt als Bosgebied.

Dit weiland zou officieel conform de voorwaarden van de Provincie Fryslân beplant moeten worden. Gezien dit betreffend perceel in eigendom is van [REDACTED] [REDACTED] lijkt het ons ook de plicht daar ligt om dit open terrein bebost wordt waarmee hij zijn eigen bezwaar zelf kan oplossen.

Ter info:

Op het terrein van [REDACTED] langs de perceelgrens aan de Noordwestzijde is onlangs de huidige dubbele rij beplanting gesnoeid door een hovenier zodat hiermee een dichtere groen afscheiding gecreëerd wordt. Hiernaast staan in deze strook ook bomen, zie de volgende pagina's voor het overzicht van de haag beplantingen met bomen.

Het laten vastleggen van de huidige beplanting met bomen langs de erfgrans in het bestemmingsplan als bosgebied is dan ook onnodig gezien de bosbestemming ten Noordwesten van de erfgrans reeds aanwezig is.

Met vriendelijke groet,

Wijbenga | Tromp architecten en adviseurs

[REDACTED]
[REDACTED]



