

Mts. Van Dolder - Ten Hoven
dhr. J. van Dolder
Hantumerwei 65
9121 CA AALSUM

Uw brief van: 18 juni 2020
Uw kenmerk:

Ons adres: Postbus 13
9290 AA Kollum
Ons telefoonnr: (0519) 29 88 88
Ons whatsapp nr: (06) 120 830 46
Ons e-mailadres: info@noardeast-fryslan.nl
Ons kenmerk: Z277415-2020

Website: www.noardeast-fryslan.nl

Behandeld door: F. Tuitman
Bijlage(n): 1

Datum: 31 augustus 2020
Datum verzending: 23 september 2020

Onderwerp: Reactiebrief op verzoek

Geachte heer Van Dolder,

Uw principeverzoek om planologische medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming op het perceel Hantumerwei 65 te Aalsum is behandeld in de collegevergadering van 15 september 2020. In deze brief informeren wij u over het besluit van het college en het vervolg.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 15 september 2020 besloten, In principe bereid te zijn tot om gebruik makend van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling de bestemming op het perceel Hantumerwei 65 te Aalsum te wijzigen naar een woonbestemming en een extra woning ter plekke planologisch mogelijk te maken, onder de voorwaarde dat:

- Er voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure een stedenbouwkundig plan ter goedkeuring wordt aangeleverd;
- Er voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure inzichtelijk wordt gemaakt welke 'beeldverstorende' bebouwing zal worden verwijderd.
- Initiatiefnemers een bestemmingsplan laten opstellen;
- De bestemming Agrarisch wordt gewijzigd in een woonbestemming;
- Een exploitatie-/planschadeovereenkomst wordt afgesloten

Voor de toelichting en overwegingen wordt verwezen naar de bijlage bij deze brief.

Planologische procedure bestemmingsplan

Een bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is noodzakelijk om het besluit mogelijk te maken. U bent zelf verantwoordelijk voor het opstellen van een bestemmingsplan. Aangezien wij veel belang hechten aan een goed plan raden wij u met klem aan om dit uit te besteden aan een hierin gespecialiseerd bureau. Voor een overzicht van bureaus kunt u terecht op de website www.bnsp.nl (de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen). Tot op heden is gebleken dat plannen van niet gespecialiseerde bureaus vaak niet voldoen aan de eisen die tegenwoordig gelden. Dit kan leiden tot het niet of pas later kunnen opstarten van de procedure. De volgende producten moeten bij ons worden aangeleverd:

- boekwerk van een voorontwerp, ontwerp- en vast te stellen bestemmingsplan inclusief bijbehorende onderzoeksrapporten en overige bijlagen;
- pdf-bestanden van deze stukken;
- GML-bestanden van deze stukken.

Bijkomstigheid planschadeovereenkomst / exploitatieovereenkomst

Voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd, zal ook een overeenkomst moeten worden gesloten. In de overeenkomst worden de eventuele exploitatiekosten geregeld voor het treffen van openbare voorzieningen. Die overeenkomst is ook nodig om afspraken vast te leggen over betaling van mogelijk optredende planschade. Planschade betreft een waardedaling van eigendommen als gevolg van een planologische maatregel, zoals een bestemmingsplan of wijzigingsplan. Een waardedaling kan bijvoorbeeld ontstaan door vermindering van uitzicht, privacy, vrije ligging, etc. Als iemand om een tegemoetkoming in de planschade vraagt, kan dat tot gevolg hebben dat de gemeente inderdaad moet uitkeren.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen eventuele planschadebedragen ten laste worden gelegd van de initiatiefnemer/exploitant. In de gemeente vormt het sluiten van een dergelijke overeenkomst vast onderdeel in het proces van aanpassing van het bestemmingsplan.

Overig

Houdt u er rekening mee dat er legeskosten zijn verbonden aan het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Op dit moment bedragen de legeskosten € 4.925,40 (prijspeil 2020). Houdt u er tevens rekening mee dat een onderdeel van de vervolprocedure een integriteitstoets kan zijn.

Tenslotte

Deze eindbrief is een voorlopig standpunt. Het is mogelijk dat de aanvraag bestemmingsplanherzienig op een later tijdstip leidt tot een andere uitslag. Dit kan bijvoorbeeld als het beleid of de regelgeving verandert of als de omstandigheden in de omgeving van uw project wijzigen. U kunt dan ook geen rechten ontlenen aan deze eindbrief. Het is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat u hiertegen geen bezwaar- of beroepschrift kunt indienen. Wij wijzen u erop dat uw informatieverzoek en onze reactie daarop maximaal één jaar geldig is. Wij adviseren u daarom om binnen deze termijn uw aanvraag in te dienen.

Betalingsbeschikking

Voor het in behandeling nemen van dit verzoek worden legeskosten in rekening gebracht. U ontvangt daarvoor van de heffingsambtenaar een legesnota van € 50,75 (prijspeil 2020).

Vragen?

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met Fred Tuitman van het team Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0519) 298 888 en via f.tuitman@noardeast-fryslan.nl.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân,



R. de Boer
Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

CC:
Lycens Zwolle
t.a.v. Dhr. J. Mielliet
Zwartewaterallee 14
8031 DX Zwolle

Bijlage bij brief

Toelichting en overwegingen besluit college van B&W d.d. 15 september 2020

Verzoek

U heeft bij ons een verzoek ingediend voor het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming op het perceel Hantumerwei 65 te Aalsum. U heeft gevraagd of ons college een principestandpunt wil innemen ten aanzien van uw voornemen.

U bent voornemens om op korte termijn de agrarische bedrijfsvoering ter plekke te beëindigen. U wenst de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling in te zetten om op de locatie (storende en verouderde) agrarische opstallen te verwijderen, de bestaande bedrijfswoning te wijzigen naar een reguliere woning en een compensatiewoning toe te voegen ten noorden van de huidige bedrijfswoning.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Bûtengebiet' van de voormalige gemeente Dongeradeel. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch' inclusief de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'. Op deze gronden is wonen (zonder bijbehorend agrarisch bedrijf) niet passend. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het beoogde initiatief mogelijk te maken. Eventuele medewerking aan het initiatief is dan ook enkel mogelijk middels een herziening van het huidige bestemmingsplan.

Toelichting en overwegingen

Provinciaal beleid

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Met de verordening zijn concrete beleidsregels vastgelegd die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijk plannen.

De verordening romte stelt in artikel 1.6 het volgende:

1.6 Ruimte-voor-ruimte voor sloop beeldverstorende bebouwing

1.6.1 In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kan maximaal één nieuwe woning in het landelijk gebied worden toegestaan op een bestaand solitair bouwperceel, mits:

- a. minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf of minimaal 3.000 m² aan kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt,*
- b. in de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en dat geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving, en*
- c. de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300m², of de maat die het bestemmingsplan buitengebied als algemene regel hanteert voor bestaande burgerwoningen. Artikel 3.1.1 is mede van toepassing.*

3.1.1 1. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. 2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien: a. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en b. in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

Voor de sloop van minimaal 1.000 m² mag een woning worden gebouwd op een solitair bouwperceel. Voor het bouwen van een woning in een bebouwingslint gelden andere regels in de verordening (1.3.1 verordening romte). Hier geldt geen eis om 1.000 m² te slopen. Hoewel er ter plekke sprake is van een soort van lintachtige structuur, is dit geen bebouwingslint zoals bedoeld in de verordening Romte. U dient dan ook minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing te verwijderen.

De verordening Romte hanteert geen begripsbepaling ten aanzien van beeldverstorende bebouwing en laat de interpretatie hieraan over aan de gemeente. Agrarische bebouwing die niet meer gebruik wordt, wordt al snel gezien als beeldverstorend. Uw gemachtigde heeft laten weten dat het exacte overzicht met te slopen bebouwing nog niet bekend is. Het is wel de bedoeling dat agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat uitsluitend bijgebouwen behorend bij de woningen behouden blijven / opnieuw worden gerealiseerd. Waarbij de exacte uitwerking van het plan in samenspraak met de gemeente zal gaan plaats vinden.

Gebruiksmogelijkheden

In de directe nabijheid van Hantumerwei 65 zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig. Binnen een straal van circa 500 meter van Hantumerwei 65 bevinden zich drie agrarische bouwvlakken:

- Agrarisch bedrijf Hantumerwei 28, op circa 240 meter ten zuidwesten van de planlocatie;
- Agrarisch bedrijf Hantumerwei 57, op circa 410 meter ten zuiden van de planlocatie;
- Agrarisch bedrijf Hantumerwei 32, op circa 270 meter ten noorden van de planlocatie (tussen de planlocatie en het bewuste agrarische bedrijf zijn reeds enkele woonbestemmingen aanwezig).

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geldt dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object:

- a. ten minste 100 meter bedraagt indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen

Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Voor de genoemde agrarische bedrijven geldt dat het allen grondgeboden agrarische bedrijven zijn en tevens rundveehouderijbedrijven. Voor veehouderijbedrijven geldt op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' een minimaal aan te houden richtafstand tot woningen van 100 meter, bepaald door het hinderaspect 'geur'. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

De woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe (reguliere) woonfunctie wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van agrarische bedrijvigheid in de omgeving. Omgekeerd geldt dat de aanwezige agrarische bedrijvigheid niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd door het toevoegen van de reguliere woonfunctie (omgekeerde werking). Er is in de wijde omtrek geen sprake van andere bedrijfsmatige activiteiten. Omliggende percelen zijn bestemd ten behoeve van een woonfunctie, danwel ten behoeve van agrarisch grasland. De beoogde ontwikkeling zal dan ook niet leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

Volkshuisvestelijk

Vanuit volkshuisvesting is de beoogde ontwikkeling als positief beoordeeld, mits aan de voorwaarden van de ruimte-voor ruimte-regeling van de provincie wordt voldaan. Aalsum ligt vlak tegen Dokkum aan, maar valt binnen het cluster Metslawier/Niawier. Voor dit cluster geldt dat maatwerk mogelijk moet zijn. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling kunnen we uw verzoek bestempelen als maatwerk.

Landschappelijk

Op dit moment is nog geen duidelijk beeld hoe de openheid en doorzichten naar het landschap ter plekke kunnen worden geborgd. Op het moment dat er een woonbestemming tussen de boerderij en de 2 woningen ten noorden komt, dan kan de openheid op deze plek helemaal verdwijnen. Het is positief dat er beeldverstorende bebouwing verdwijnt. Op zich ook oké als er een woning terugkomt, hoewel we dat vanuit landschapsoogpunt misschien liever niet hebben. Hoe en waar de woning precies zou kunnen en of het echt wel kan onder de voorwaarden van openheid die beloofd worden (of: " met oog voor de omgeving en met name het open landschap"), dat moet nog goed worden bekeken.

Het plan is op dit moment nog te summier om een goede landschappelijke beoordeling te maken. Voorgesteld wordt om een landschapper (of een architectenbureau dat ook stedenbouwkundig onderlegt is) te vragen een stedenbouwkundig ontwerp te maken. Goedkeuring op een dergelijk ontwerp zou dan de start zijn voor het formeel opstarten van een bestemmingsplanprocedure.

Geluid

Een woonfunctie betreft een geluidsgevoelige functie. De locatie is gelegen in de directe nabijheid van de Hantumerwei.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is een akoestische toetsing dan ook nodig met een verwijzing naar een goede ruimtelijke ontwikkeling. Bij een eventuele nadere uitwerking van de beoogde planontwikkeling dient dan ook middels een akoestisch onderzoek aangetoond te kunnen worden dat het beoogde plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Welstand

De locatie is gelegen in het welstandsgebied "Buitengebied-Terpengebied", uiteindelijk vergunningplichtige bouwactiviteiten zullen getoetst dienen te worden aan dit welstandsregime.

Procedure

Medewerking aan het verzoek is enkel mogelijk middels een herziening van het ter plekke geldende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zal onderbouwd dienen te worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan zal daarom onder andere aandacht besteed dienen te worden aan de gevolgen van het wegverkeerslawaai als gevolg van het verkeer op de weg Dokkum-Ternaard en er zal een bodemonderzoek uitgevoerd dienen te worden. Uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

Nieuwe planologische situatie

Voor het perceel zal een nieuwe bestemmingsplan (postzegelplan) dienen te worden gemaakt. Het perceel krijgt daarmee een woonbestemming. De systematiek en bouw- en gebruiksregels dienen daarbij overeen te komen aan het moederplan 'Bûtengebied' en de verbeelding zal dezelfde methode volgen. In de toelichting van dit bestemmingsplan dient te worden ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied / de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het ingediende verzoek en gebruikmakend van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling op het perceel Hantumerwei 65 te Aalsum de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming en, ter compensatie van het slopen van minimaal 1.000 vierkante meter aan beeldverstorende bebouwing, een extra bouwvlak te realiseren voor een woning. Waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat:

- Er voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure een stedenbouwkundig plan ter goedkeuring wordt aangeleverd;
- Er voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure inzichtelijk wordt gemaakt welke 'beeldverstorende' bebouwing zal worden verwijderd.
- U een bestemmingsplan laat opstellen;
- De bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in een woonbestemming;
- Een exploitatie-/planschadeovereenkomst wordt afgesloten