

R.R. van Dellen
Buorfinne 9
9133NR Anjum

Uw brief van: 6 februari 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: Z269687-2020

Website: www.noardeast-fryslan.nl

Behandeld door: I. Feenstra
Bijlage(n):

Datum: 20 mei 2020
Datum verzending: 8 juni 2020

Onderwerp: reactie op principeverzoek

Geachte heer Van Dellen,

Op 6 februari 2020 heeft u schriftelijk verzocht om planologische medewerking te verlenen aan het toekennen van een woonbestemming aan de percelen Buorfinne 7 en 9 te Anjum. Op 3 maart 2020 is verzocht om hier ook het perceel aan Buorfinne 3 toe te voegen. Op genoemde percelen is een bedrijfswoning gesitueerd maar ter plaatse worden geen bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend. Uw verzoek is behandeld in de collegevergadering van 19 mei 2020.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op voorgenoemde datum besloten in principe medewerking te verlenen aan het beoogde plan mits uit akoestisch (voor)onderzoek is gebleken dat de brandweerkazerne en de supermarkt door geen van de drie woonbestemmingen zal worden belemmerd. Indien dat wel het geval is, dat kan dat voor het gehele plan gevolgen hebben.

Akoestisch vooronderzoek

Uit het akoestisch onderzoek zal moeten blijken of de brandweerkazerne en de bevoorrading van -en het parkeren bij de supermarkt nadelige gevolgen kan hebben voor de drie woningen. Voor burgerwoningen gelden ten aanzien van geluid, stringenter voorwaarden dan voor bedrijfswoningen. Uit een eerste toets is gebleken dat in dit opzicht geen problemen worden verwacht maar nader onderzoek is noodzakelijk. Als uit dit nadere onderzoek is gebleken, dat medewerking kan worden verleend aan uw plan, dan kan de planologische procedure worden voorbereid. De kosten van dit onderzoek zullen nader worden bepaald en eerst ter instemming aan u worden voorgelegd.

Pas als uit dit geluidsonderzoek is gebleken dat uw plan inpasbaar is, dan kan worden overgegaan tot het inschakelen van een bureau voor het laten opstellen van een bestemmingsplan. Hierover zult u na de uitkomsten van het geluidsonderzoek nader worden geïnformeerd.

Planschadeovereenkomst

Omdat wij een eventuele waardedaling van omliggende panden ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan wensen te voorkomen, zullen wij indien wordt overgegaan tot het opstellen van een bestemmingsplan, u verzoeken om een overeenkomst te tekenen die waarborgt dat deze eventuele planschade voor uw rekening komt.

Legeskosten

De legeskosten voor het voeren van een bestemmingsplanprocedure bedragen €4925,40 (prijsspeil 2020). Dit is exclusief de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken zoals bijvoorbeeld een akoestisch onderzoek.

De heer Rosier
Buorfinne 1
9133NR Anjum.

Uw brief van:
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: Z269687-2020

Website: www.noardeast-fryslan.nl

Behandeld door: R. de Boer
Bijlage(n):

Datum: 17 december 2020
Datum verzending: 17 december 2020

Onderwerp: Principeverzoek Buorfinne 3, 5 en 7 te Anjum

Geachte heer Rosier,

In vervolg op uw eerder dit jaar ingediende principeverzoek en onze reactie daarop van 20 mei 2020 berichten we u als volgt.

Wij hebben in onze brief d.d. 19 mei 2020 aangegeven dat wij: 'in principe medewerking verlenen aan het beoogde plan mits uit akoestisch (voor)onderzoek is gebleken dat de brandweerkazerne en de supermarkt door geen van de drie woonbestemmingen zal worden belemmerd. Indien dat wel het geval is, dat kan dat voor het gehele plan gevolgen hebben.'

In de vorengenoemde brief zijn wij ingegaan op het onderdeel "akoestisch vooronderzoek". Dit met het oog op zowel de brandweerkazerne als ook op de supermarkt en het feit dat voor burgerwoningen ten aanzien van geluid, stringenter voorwaarden gelden dan voor bedrijfswoningen.

Op het punt van milieuhinder hebben wij een nadere actie gezet. Dit heeft tijd gekost omdat we hierbij advies hebben ingewonnen. Voordat we daarop in gaan geven we hier als eerste de situatie weer zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan 'Doarpen' (zie uitsnede van de verbeelding) waarin uw perceel is gelegen geeft aan dat de woning Buorfinne 3 onderdeel uitmaakt van de bestemming 'Detailhandel' en is voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.



Vooreerst gaan wij er vanuit dat uw verzoek gezien moet worden als verzoek van een aantal eigenaren betreffende de kadastrale percelen, nummers: 3294, 3293, 3292, 3291, 3290.

1. *De brandweerkazerne.*

Dit is overigens nog niet voldoende om de situatie aanvaardbaar te krijgen daar de afstand van de kazerne ten opzichte van Buorfinne 9 veel geringer is en bedraagt circa 7 meter. Dit 'probleem' kan worden opgeheven indien u in de uitwerking van uw plan een goede motivering opzet waaruit, gelet op de kenmerken van het plangebied, sprake is van functiemenging. In uw planuitwerking zult u dit dus nader dienen te motiveren zodat hier voor belanghebbenden (inclusief de brandweer) een aanvaardbare situatie ontstaat.

Uw planvoornemen leidt tot een andere onderlinge milieugevoelige relatie met de COOP. Ook hierover hebben we de FUMO om raad verzocht ten einde u nader te kunnen adviseren. Hier is milieucategorie 1 (10 m) van toepassing en ook daarbij speelt dat de onderlinge relatie nadere motivering vraagt en ook afstemming met de supermarkt.

Alvorens dat te doen raden we u aan om de uitgangspunten door te spreken met de COOP. Immers het uitsluiten van tijden voor laden en lossen kan van invloed zijn op de bedrijfsvoering van de supermarkt en zij zullen daar wel in mee moeten gaan.

Overige aandachtspunten

De omzetting naar de bestemming 'Wonen' houdt voor alle duidelijkheid in dat ook de bedrijfs- functie zoals geldend in het vigerende bestemmingsplan komt te vervallen (behoudens voor de locatie van de brandweer). In de uitwerking van uw plan zal dan ook duidelijk moeten zijn dat hier de woonfunctie (al of niet met bedrijf-aan-huis/passende bedrijvigheid) wordt ingezet en dat de percelen als zodanig gebruikt worden.

Afrondend.

Op grond van voorgaande hebben wij nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om met name het milieuhinder-aspect op te lossen. Er is een aantal knelpunten op te lossen. Met hulp van de FUMO is daar een denklijn voor opgezet die om een genuanceerde en deugdelijke uitwerking vraagt.

Het is aan u als initiatiefnemer om vanuit deze denklijn verder te werken aan zowel het akoestisch onderzoek als ook aan een nieuw bestemmingsplan. Het is daarbij raadzaam om allereerst met uw burens en met de COOP af te stemmen zodat de beoogde omzetting als geheel wordt uitgewerkt en kan rekenen op draagvlak.

Indien u besluit om verder te gaan dan adviseren wij u om voor zowel het akoestisch onderzoek als ook voor het opzetten van een bestemmingsplan, contact te zoeken met ter zake deskundige adviesbureaus. Zij kunnen u helpen met het uitwerken van de benodigde onderzoeken en producten. De resultaten zullen wij dan te zijner tijd opnieuw beoordelen en indien het voldoet in procedure brengen.

Gaat u het traject verder uitwerken dan zullen wij daarvoor zoals in de eerdere brief aangegeven, de gebruikelijke legeskosten in rekening brengen en een planschade-overeenkomst met u afsluiten.

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



R. de Boer
Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

R.R. van Dellen
Buorfinne 9
9133 NR Anjum

Uw brief van: 23 januari 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: Z269687-2020

Website: www.noardeast-fryslan.nl

Behandeld door: H. Schoonhoven
Bijlage(n): -

Datum: 1 september 2021
Datum verzending: 6 september 2021

Onderwerp: Woonbestemming

Geachte heer Van Dellen,

Op 23 januari 2020 vroeg u ons of wij een woonbestemming willen geven aan de adressen Buorfinne 7 en 9 in Anjum. Begin maart 2020 kregen we het verzoek om hetzelfde te doen met Buorfinne 3. Op 19 mei 2020 hebben wij besloten om mee te werken aan een woonbestemming op deze drie adressen. Voorwaarde was wel dat dat niet leidt tot geluidsoverlast.

Geluidsonderzoek

Op 15 juni 2021 hebben wij een geluidsonderzoek gekregen. Uit dat onderzoek blijkt dat een woonbestemming op Buorfinne 3, 7 en 9 niet leidt tot geluidsoverlast. Wij hebben het onderzoek laten toetsen door de Omgevingsdienst Fryslân. Zij vinden dat de conclusie van het onderzoek goed onderbouwd is.

Bestemmingsplan

De volgende stap is dat er een nieuw bestemmingsplan komt voor Buorfinne 3, 7 en 9. Er zijn verschillende bureaus die dat voor u kunnen doen. Veel daarvan staan op de website www.bnsp.nl.

Wij zouden graag zien dat het nieuwe bestemmingsplan rekening houdt met onder andere:

Gebruik bijgebouwen

Een belangrijke reden voor de woonbestemming is dat zo'n bestemming voor de omgeving minder overlast geeft dan de bestemming Bedrijf of Detailhandel. De bestaande bedrijfsmogelijkheden zullen dan ook vervallen. Toch houdt u met een woonbestemming mogelijkheden voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. We moeten goed kijken of de regels die we normaal gesproken hebben voor dat soort bedrijvigheid goed werken in deze situatie met bijgebouwen die groter zijn dan gebruikelijk.

Grote bijgebouwen

De bijgebouwen bij Buorfinne 7 en 9 zijn groter dan gebruikelijk bij woningen. Stedenbouwkundig is dat geen probleem omdat de bijgebouwen tegen de grote bouwmassa van de supermarkt aan liggen. Zij vormen de overgang van een woonomgeving naar de grotere structuur van de Coop. Dit is zo gekomen doordat deze adressen voormalige woon-/werklocaties zijn. Deze toelichting zal in het bestemmingsplan moeten staan.

Grens Buorfinne 3

De huiskavel van Buorfinne 3 ligt deels binnen Detailhandel en deels binnen Bedrijf. De nieuwe woonbestemming zal een logischer grens moeten krijgen.

Vanzelfsprekend denken wij graag mee met u en het bureau dat het bestemmingsplan voor u gaat maken.

Aandachtspunten

Tot slot wijzen we u nog op drie aandachtspunten.

Groenere aankleding

De erven van Buorfinne 7 en 9 kennen een vrij bedrijfsmatige uitstraling. Dit komt door de brede inritten en de grote verharde oppervlakte. Wellicht zouden deze een meer tuinachtige, groene invulling kunnen krijgen om ze beter te laten passen bij de woonbestemming.

Legeskosten

Een bestemmingsplan in procedure brengen kost €4925,40 aan leges (prijspeil 2020). De kosten van het bureau dat het bestemmingsplan voor u opstelt, zitten daar niet bij.

Planschadeovereenkomst

Een bestemmingswijziging kan leiden tot waardedaling van panden in de buurt. Zo'n waardedaling noemen we planschade. Degene die vraagt om wijziging van de bestemming vergoedt ook de planschade. Dit leggen wij vast in een planschadeovereenkomst. Voordat het nieuwe bestemmingsplan echt in procedure gaat, zullen wij u vragen om zo'n planschadeovereenkomst te ondertekenen.

Zoals gezegd denken wij graag mee over het nieuwe bestemmingsplan. Uw contactpersoon bij de gemeente is dhr. H.J. Schoonhoven. Zijn telefoonnummer is 06-3421 0504 en zijn e-mailadres h.schoonhoven@noardeast-fryslan.nl.

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



R. de Boer
Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling