

19 AUG 2021

Spoelstra Omgevingsadviseur
de heer mr. A.J. Spoelstra
Lytse Wei 20
9289 LB Drogeham

Uw brief van: 20 januari 2021
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: Z301649-2021

Website: www.noardeast-fryslan.nl

Behandeld door: K. Bakema
Bijlage(n):

Datum: 29 juni 2021
Datum verzending: 2 juli 2021

Onderwerp: reactie op informatieverzoek Foarwei 45 Oudwoude

Geachte heer Spoelstra,

Bij brief van 20 januari 2021 heeft u, namens de familie Wiersma, een aanvullend verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het perceel Foarwei 45 te Oudwoude en de realisatie van een woning op het naastgelegen ombebouwde bedrijfsperceel bouw is behandeld in de collegevergadering van 29 juni 2021. In deze brief informeren wij u over ons principebesluit en het vervolg.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 29 juni 2021 het volgende besloten:

In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het bedrijfsperceel Foarwei 45 te Oudwoude, mits:

- een bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd om het gevraagde te realiseren;
- een door de gemeente goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
- een exploitatie- of planschadeovereenkomst wordt gesloten.

In de bijlage treft u de overige overwegingen van het college aan.

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. De volgende producten moeten bij ons worden aangeleverd:

- boekwerk van een 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 wordt gelegd, moet ook een overeenkomst 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 €6.515,00 (prijspeil 2021). Houdt u er tevens rekening mee dat een onderdeel van de vervolgpcedure 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 2021).

Vragen?

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met Kitty Bakema van het team Ruimtelijke Ontwikkeling, telefoonnummer (0519) 298 888, e-mail k.bakema@noardeast-fryslan.nl.

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



R. de Boer
Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage:

Toelichting en overwegingen besluit college

Bijlage bij brief

Toelichting en overwegingen besluit college van B&W d.d. 29 juni 2021

Verzoek

Op 21 januari 2021 heeft het college een verzoek ontvangen voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het perceel Foarwei 45 te Oudwoude en de realisatie van een woning op het naastgelegen ombebouwde bedrijfsperceel bouw.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 29 juni 2021 het volgende besloten:

In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het bedrijfsperceel Foarwei 45 te Oudwoude, mits:

- een bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd om het gevraagde te realiseren;
- een door de gemeente goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
- een exploitatie- of planschadeovereenkomst wordt gesloten.

Toelichting en overwegingen

Aanleiding

Op 20 december 2019 is voor de locatie Foarwei 45 te Oudwoude een verzoek ingediend voor het wijzigen van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en de realisatie van een extra woning op het naastgelegen ombebouwde bedrijfsperceel. De eigenaar stopt met het loon- en grondverzetbedrijf op deze locatie. De nieuw te bouwen woning zal bewoond worden door de zoon en schoondochter van de eigenaar. Op 24 april 2020 heeft het college ingestemd met de bestemmingswijziging maar niet met de realisatie van de extra woning. De nieuw te bouwen woning zou zich niet voegen in het profiel van de bestaande lintbebouwing. De huidige vrije ruimte geeft een karakteristieke uitstraling aan het dorp die behoudenswaardig is.

In reactie op de afwijzing is door de adviseur van initiatiefnemer, Spoelstra Omgevingsadviseur, een gesprek aangevraagd met de gemeente. Op 21 januari 2021 is een nieuw informatieverzoek ingediend met argumenten waarom de woning goed kan worden ingepast in het karakteristieke straatbeeld en hoe de nieuwe kavel op een goede en juridisch gegarandeerde wijze kan worden ontsloten. Vervolgens hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de adviseur en de gemeente. Vanuit de vakgebieden ruimtelijke ordening en stedenbouw is een 'programma van eisen' opgezet. De adviseur is verzocht een uitgewerkt schetsplan voor de woning te (laten) maken dat voldoet aan de meegegeven landschappelijke, stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden.

Op 20 april 2021 is een schetsplan ingediend voor de nieuwbouw van de woning. Het schetsplan kan rekenen op een positieve beoordeling.

Planologische situatie

Het perceel aan de Foarwei 45 te Oudwoude heeft in het geldende bestemmingsplan Oudwoude de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-3 loon- en grondverzetbedrijf'. Om een bestemmingswijziging en de realisatie van een woning mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan Oudwoude, locatie Foarwei 45. Rode stip = locatie nieuwe woning.

Inhoudelijke afweging

Het verwijderen van een bedrijfsbestemming met aanverwante buitenopslag is een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie in Oudwoude. Het realiseren van een woonkavel met erf is hier een logische invulling aan de entree van het dorp vanuit westelijke richting. Voor de wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming is het college reeds akkoord gegaan op 24 april 2020. De vraag is of het college het eerder genomen besluit deels wil herzien en in principe bereid is om ook medewerking te verlenen aan de realisatie van een levensbestendige woning, naast de huidige bebouwing.

1.1 De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woonbeleid

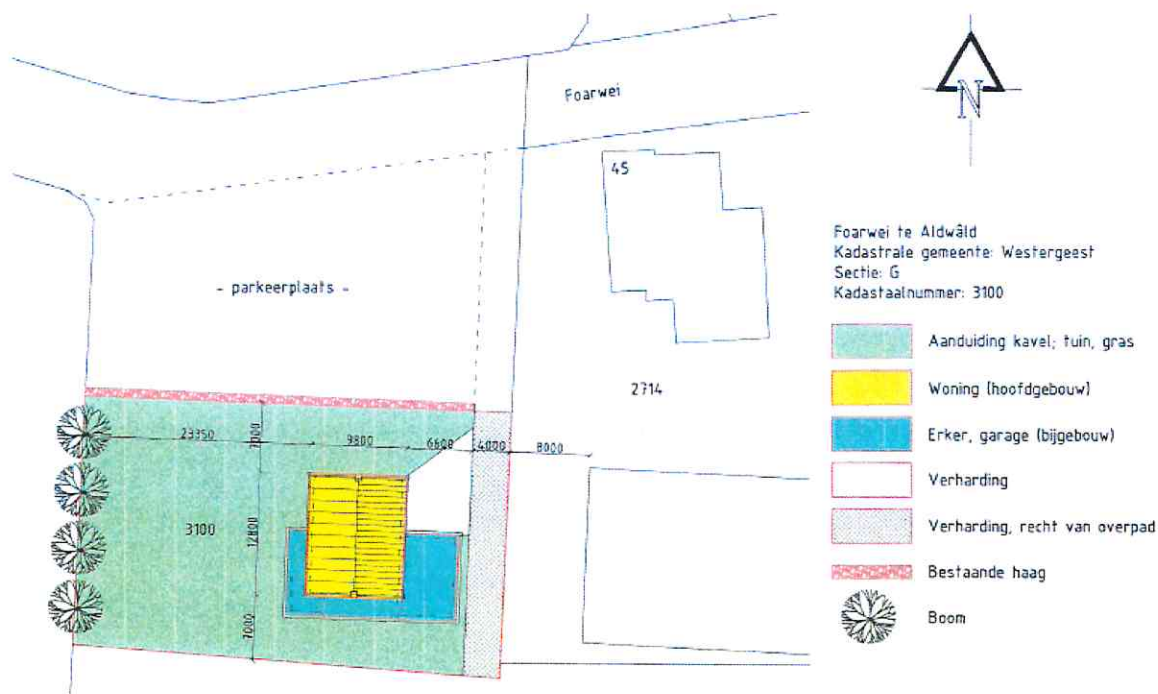
Oudwoude is een 'maatwerk' dorp in die zin dat op basis van de informatie uit onder andere de dorpenatlas eventueel slechts in beperkte mate ruimte is om woningbouw via nieuwe plannen toe te voegen. Dit zullen plannen moeten zijn met een positieve toets. Uit die toets blijkt dat het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar gemaakt kan worden. Het initiatief kan rekenen op volkshuisvestelijke goedkeuring.

1.2 De ontwikkeling kan rekenen op landschappelijke en stedenbouwkundige goedkeuring

Een van die voorwaarden die is meegegeven is dat het geheel een landschappelijke kwaliteitsimpuls geeft. Hierbij is gedacht aan het herstellen van de oude structuren, het oprichten van singels, de plaatsing van de woning ten opzichte van de openbare ruimte, de toegang tot het erf en de uitstraling van het erf op de omgeving.

In bijgevoegde landschappelijke en stedenbouwkundige studie is gemotiveerd dat door bijplaatsing van een nieuwe woning de structuur en dus een deel van de identiteit weer herkenbaar kan worden gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling kan hier getolereerd worden omdat er twee redenen zijn die dit mogelijk maken. De eerste reden is dat het hier een erf betreft tegen de buitenkant van het dorp. De tweede reden is dat de nieuwbouw de bestaande loods maskeert die niet past in de structuur. Positionering van de woning voor de loods ontnemt het zicht op dit ontsierende element. Daarbij kunnen verdere landschappelijke maatregelen deze ingreep versterken en op die wijze het geheel laten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Een ontwikkeling van het erf en de achterliggende landerijen kan in belangrijke mate de beleving van het landschap en het dorp verbeteren. In de afgelopen decennia zijn de typerende singels van de Noardelike Wâlden belangrijk achteruit gegaan. Er worden hoge eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan onze wens naar meer kwaliteit, biodiversiteit en duurzaamheid. De insteek van de inpassing is het terugbrengen van singels. Leidraad vormt de publicatie 'Veldgids Noardlike Fryske Wâlden'. Het beplantingsplan in bijgevoegde studie geldt als richtlijn. Initiatiefnemer dient dit beplantingsplan verder uit te werken en tevens een uitgewerkt beheersplan voor de singel op te laten stellen.



Figuur 2 Situering woning op het erf naast Foarwei 45



Figuur 3 Voorstel beplantingsplan

1.3 De ontwikkeling kan voldoen aan milieunormen

Op enige afstand van de projectlocatie is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf mag door de bestemmingswijziging en de realisatie van de woning niet op slot komen te zitten. Op 30 maart 2021 is daarom advies gevraagd aan de toezichthouder milieu. Hieruit blijkt dat het agrarisch bedrijf aan de Foarwei 48 niet op slot komt te zitten. De afstanden tussen de dierverblijven en een geurgevoelig object dient binnen de bebouwde kom minimaal 100 meter te zijn en buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter. Het perceel waar de nieuwe woning wordt gebouwd ligt op circa 125 meter afstand van het bedrijf. Het agrarisch bedrijf zal niet worden beperkt in zijn bedrijfsmogelijkheden.

De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Oudwoude. Ter plaatse geldt een 30 km-zone. Geluidonderzoek vanwege wegverkeerslawaaï is daarom niet nodig.

1.4 Verkeer en parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De toevoeging van één woning heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersdruk ter plaatse. De ontsluiting vindt plaats via het pad aan de oostzijde van het parkeerterrein. Dit pad is eigendom van de gemeente. Voor het gebruik van dit pad zal in overleg met initiatiefnemers een recht van overpad of overdracht worden geregeld.

Het huidige parkeerterrein ten noorden van de projectlocatie blijft gehandhaafd. Het parkeerterrein wordt eenmaal in de veertien dagen gebruikt op zondag tijdens te houden kerkdiensten en gemiddeld 5 tot 7 maal per jaar voor begrafenissen.

Conclusie

Het college is voorgesteld om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het bedrijfsp perceel Foarwei 45 te Oudwoude, mits:

- een bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd om het gevraagde te realiseren;
- een door de gemeente goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
- een exploitatie- of planschadeovereenkomst wordt gesloten.

Vervolg

Initiatiefnemer kan het bouwplan verder uitwerken en een bestemmingsplan laten opstellen. Daarna zal het bestemmingsplan in procedure worden gebracht en ter inzage worden gelegd. Het definitieve bestemmingsplan zal (al dan niet gewijzigd) ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.