

Riedsútstel

www.achtkarspelen.nl



Ried	: 11 september 2014
Status	: Opiniërend/Besluitvormend
Eardere behandeling	: n.v.t.
Agindapunt	: 10
Portefúlgehâlder	: M. van der Veen
Amtner	: mw. M. Streefkerk
Taheakke	: Bijlage 1 - Zienswijze Bijlage 2 - Verslag overleg 15 juli 2014 Bijlage 3 - Zienswijzennota Bijlage 4 - Vast te stellen bestemmingsplan
Op besjen	: -

Underwerp

Vaststelling bestemmingsplan Hillebrandsreed 1a in Twijzelerheide en Warmoltsstrjitte 98 en 98a in Harkema

Foech ried/kolleezje:

De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. De ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Hillebrandsreed 1a in Twijzelerheide en Warmoltsstrjitte 98 en 98a in Harkema, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PHHaThWarm98Hil1a-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen en toelichting ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Ynlieding

De SWA heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een twee-onder-een-kap woning op het perceel Warmoltsstrjitte 98-98a in Harkema. Op dit moment staat daar een vrijstaande woning die gesloopt zal worden. De SWA heeft ook een aanvraag ingediend voor het bouwen van een vrijstaande woning in Twijzelerheide tussen de woningen op de percelen Hillebrandsreed 1 en 3.

Het voorontwerpbestemmingsplan Hillebrandsreed 1a in Twijzelerheide en Warmoltsstrjitte 98 en 98a in Harkema heeft ter inzage gelegen in het kader van inspraak en het plan is voor overleg naar het waterschap gestuurd. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in het Hoofdstuk Inspraak en overleg dat is verwerkt in het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 6).

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gecoördineerd behandeld. Dit betekent dat voor de aanvraag omgevingsvergunning dezelfde procedure wordt gevolgd als voor het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunningen Hillebrandsreed 1a in Twijzelerheide en Warmoltsstrjitte 98 en 98a in Harkema hebben van 21 mei tot en met 1 juli 2014 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. De volgende stap is de vaststelling van het bestemmingsplan.

Te berikken effekt

Een planologische regeling voor het bouwen van een twee-onder-een-kap woning op het perceel Warmoltsstrjitte 98-98a in Harkema en het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel Hillebrandsreed 1a in Twijzelerheide.

opiniearjend/beslútfoarmjend riedsútstel

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of afzien van het plan.

Op verzoek van de indiener van de zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden over het bouwplan. Hierbij was ook de SWA aanwezig. Het overleg heeft niet geleid tot het weg kunnen nemen van de bezwaren tegen het bouwplan. Een verslag van dit overleg is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Voor een samenvatting van de zienswijze en een gemeentelijke reactie hierop verwijzen wij u naar bijgevoegde zienswijzennota. Wij zijn van mening dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot een wijziging van het plan of om af te zien van het plan.

2.2 Het plan past binnen het (ruimtelijke) beleid.

Het bestemmingsplan moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit duidelijk wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan zijn de vereiste ruimtelijke aspecten onderzocht en overwogen is dat er zowel beleidsmatig als ruimtelijk geen bezwaren bestaan tegen / belemmeringen zijn voor de plannen van verzoeker.

2.3 Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Ook ambtshalve hoeven in de planregels of op de verbeelding geen wijzigingen te worden aangebracht. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld. Het vast te stellen bestemmingsplan is bijgevoegd.

2.1 De uitvoerbaarheid is verzekerd door twee getekende overeenkomsten.

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro (o.a. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Met betrekking tot dit plan zijn de kosten anderszins verzekerd. Er worden leges geheven voor de herziening van het bestemmingsplan, conform de door de raad vastgestelde tarieventabel. Daarnaast is er een overeenkomst tegemoetkoming in schade afgesloten die het risico van eventuele tegemoetkoming in schade bij de aanvrager neerlegt.

De overige kosten, bijvoorbeeld de aansluiting op de riolering of het aanleggen van een uitrit, zijn opgenomen in een exploitatieovereenkomst.

Kanttekenings

1.1 Mogelijkheid instellen beroep

De indiener van de zienswijze en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken kunnen beroep instellen bij de Raad van State.

Finânsjes

Niet van toepassing.

Boargerpartisipaasje

Zie inleiding.

Ried : 11 september 2014
Punt : 10
Side : 3

Kommunikaasje

De vaststelling van het plan wordt bekend gemaakt in de Streekkrant, de Staatscourant en via onze website (met link naar de website 'ruimtelijke plannen'). Er staat nog zes weken beroep open voor de indiener van de zienswijze en voor belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Ferfolchtrajekt

Zo spoedig mogelijk na de vaststelling van het bestemmingsplan worden de omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen verleend. De verlening van de omgevingsvergunningen wordt gezamenlijk met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt en tegen al deze besluiten staat dezelfde beroepsmogelijkheid open, zie "Kanttekenings" en "Kommunikaasje".

Buitenpost, 28 augustus 2014

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

mr. drs. E.H.C. van der Laan

G. Gerbrandy

Riedsbeslút

www.achtkarspelen.nl



De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 augustus 2014, punt nr.: 10;

overwegende dat,

- de SWA een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het bouwen van een twee-onder-een-kap woning op het perceel Warmoltsstrjitte 98-98a in Harkema en voor het bouwen van een vrijstaande woning in Twijzelerheide tussen de woningen op de percelen Hillebrandsreed 1 en 3;
- de aanvragen in strijd zijn met de geldende bestemmingsplannen;
- met een partiële herziening van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend;
- uw raad op 22 november 2012 heeft besloten dat bestemmingsplannen waarbinnen maximaal vijf woningen worden gerealiseerd alleen ter vaststelling aan de raad voorgelegd hoeven te worden;
- het college van burgemeester en wethouders de bestemmingsplanprocedure heeft gestart;
- tijdens de inspraakperiode, die liep van 7 november tot en met 4 december 2012, één inspraakreactie is ingediend;
- de inspraakreactie niet geleidt heeft tot aanpassing van het plan;
- het waterschap in het kader van overleg heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen;
- de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het Hoofdstuk Inspraak en overleg (hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan);
- het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen gecoördineerd worden behandeld;
- tijdens de periode van terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunningen, die liep van 21 mei tot en met 1 juli 2014, één zienswijze is ingediend;
- de zienswijze geen aanleiding geeft om het vast te stellen bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd door middel van overeenkomsten en leges;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

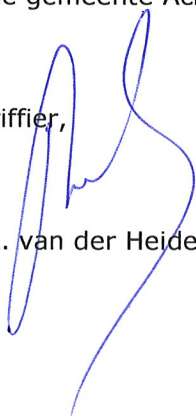
Beslút:

1. De ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen van een twee-onder-een-kap woning op het perceel Warmoltsstrjitte 98-98 a in Harkema ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Hillebrandsreed 1a in Twijzelerheide en Warmoltsstrjitte 98 en 98a in Harkema, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PHHaThWarm98Hil1a-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen en toelichting ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 11 september 2014.

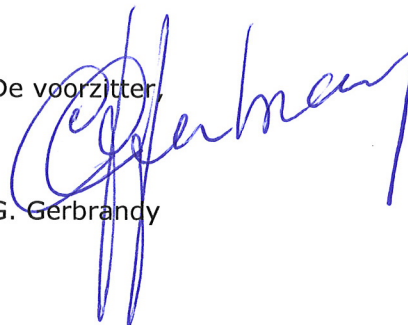
De griffier,

mr. R. van der Heide



De voorzitter,

G. Gerbrandy



ZIENSWIJZENNOTA

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunningen Hillebrandsreed 1a in Twijzelerheide en Warmoltsstrjitte 98 en 98a in Harkema hebben van 21 mei tot en met 1 juli 2014 voor iedereen ter inzage gelegen. De besluiten worden gecoördineerd behandeld. Tijdens genoemde periode kon iedereen zijn/haar zienswijze hierover kenbaar maken. In deze zienswijzennota zijn de resultaten van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunningen vermeld.

Zienswijze

Binnen de daarvoor gestelde termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is hieronder samengevat en vervolgens is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven.

Zienswijze A

In de zienswijze heeft reclamant A aangegeven dat hij de bouwplannen graag wil bespreken. Op 15 juli heeft een overleg plaatsgevonden, hierbij waren reclamant A, Domien van der Werf van de SWA en Hanneke van der Lei en Marije Streefkerk van gemeente Achtkarspelen aanwezig. Het bouwplan is besproken en er is gekeken naar mogelijke oplossingen voor de bezwaarpunten. Uiteindelijk is vanuit de gemeente geopperd of de verkoop van een strook grond aan reclamant A wellicht een oplossing zou zijn. Afgesproken is dat reclamant A en de SWA zich hierover zouden beraden en in overleg zouden treden. Dit heeft niet geleid tot een oplossing. De SWA heeft verzocht de zienswijze en de vaststelling van het bestemmingsplan zo snel mogelijk voor te leggen aan de gemeenteraad.

Van het overleg van 15 juli 2014 is een verslag gemaakt. Deze is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

De inhoud van de zienswijze is exact hetzelfde als de inhoud van de eerder ingediende inspraakreactie. Hieronder wordt de zienswijze samengevat.

Reclamant A heeft bezwaar tegen de bouw van een twee-onder-een-kap woning op het perceel Warmoltsstrjitte 98 in Harkema om de volgende redenen.

1. Door het realiseren van twee bouwpercelen wordt het straatbeeld vernield waardoor horizonvervuiling ontstaat.
2. Door de realisatie van het plan ontstaat schade, die bestaat onder andere uit:
 - a. verminderde privacy als gevolg van extra woondruk;
 - b. de nieuwe inrit naast de woning geeft extra lawaai en overlast;
 - c. het bouwplan wordt te hoog in verhouding tot de woning van reclamant A;
 - d. de woning wordt dichterbij de erfgrans van reclamant A gebouwd waardoor meer schaduw ontstaat.
3. De realisatie van het plan betekent een verminderd woongenot en een vermindering van de waarde van de woning van reclamant A.

Reactie gemeente

Ad.1

Wij zijn het niet eens met het bezwaar van reclamant A dat door de bouw van de twee-onder-een-kap woning op het perceel Warmoltsstrjitte 98 het straatbeeld wordt vernield en er horizonvervuiling ontstaat. Het realiseren van de twee-onder-één-kap woning in plaats van de bestaande vrijstaande woning is naar onze mening passend in het straatbeeld. De Warmoltsstrjitte wordt gekenmerkt door lintbebouwing met gevarieerde bebouwing van vrijstaande-, twee-onder-één-kap en rijenwoningen. Daarnaast is met het ontwerp aansluiting gezocht bij de bebouwing in de omgeving. De nieuwe twee-onder-één-kap woning krijgt een noord-zuid gerichte kaprichting, die veel voorkomend is aan deze zijde van Warmoltsstrjitte.

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de (onafhankelijke) welstandscommissie die het plan aan de van toepassing zijn welstandscriteria heeft getoetst. De commissie heeft het plan beoordeeld en positief geadviseerd.

Ad.2a

Door het toevoegen van een woning zal het gebruik van het perceel toenemen. Of hierdoor de privacy, als gevolg van extra woondruk, van reclamant onevenredig wordt aangetast is de vraag.

Het perceel Warmoltsstrjitte 98 ligt midden in het dorp Harkema met volop woningbouw aan beide zijden van de weg. De woning is op 5,5 meter van de erfgrans van reclamant gepland. Op grond van het bestemmingsplan moeten woningen ten minste 2.5 meter van de erfgrans worden gebouwd. Het bouwplan voldoet hier ruimschoots aan.

Privacy en woongenot zijn een subjectieve beleving, omdat ieder deze op eigen wijze ervaart. Door de woningbouw ontstaat er een andere waarneming voor wat betreft de beleving van privacy. Om het enigszins te objectiveren is wettelijk getracht het recht op privacy te regelen. De inbreuk op privacy kent een zekere bescherming via het Burgerlijk Wetboek in artikel 5:50, lid 1. Dit artikel regelt dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van het naburig erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze uitzicht geven op dit erf. Er wordt voldaan aan de afstand genoemd in artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Wij zijn van mening dat de privacy, als gevolg van extra woondruk, van reclamant niet onevenredig wordt aangetast.

Ad.2b

Door het realiseren van een extra woning, met waarschijnlijk een inrit, zal het gebruik van het perceel inderdaad toenemen. Op het perceel komen immers twee woningen in plaats van één. Of er sprake zal zijn van een onaanvaardbare toename van lawaai en overlast is de vraag. Een woning (met inrit) met een vergelijkbare afstand komt in de nabije omgeving van het perceel en in het dorp Harkema veel vaker voor.

Het is niet aannemelijk dat bij normaal gebruik van de inrit dit zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor reclamant.

Ad.2c

Binnen de bestemming Woondoeleinden mogen woningen gebouwd worden met een goothoogte van maximaal 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het bouwplan voldoet hier ruimschoots aan. De huidige woning op het perceel Warmoltsstrjitte 98 en de woning van reclamant zijn lager, echter in de nabijheid van de percelen staan ook hogere woningen. De bouwhoogte van het bouwplan wijkt niet in die mate af van de woningen in de Warmoltsstrjitte waardoor deze niet zal passen in het straatbeeld. Zoals onder ad.1 al aangegeven is het bouwplan ter advisering voorgelegd aan de (onafhankelijke) welstandscommissie. De commissie heeft het plan beoordeeld en positief geadviseerd.

Ad.2d

De zon komt op in het oosten en gaat onder in het westen. De woning van reclamant ligt ten zuidwesten van de geplande bebouwing op het perceel Warmoltsstrjitte 98. Hierdoor zal er geen of nauwelijks sprake zijn van het ontstaan van schaduw door de bouw van de twee-onder-een kap woning.

Ad.3

Reclamant geeft in de zienswijze aan dat de realisatie van het plan een vermindering van zijn woongenot betekent. Zoals hierboven al aangegeven verandert de situatie, wij zijn echter van mening dat dit niet zal leiden tot een onaanvaardbare vermindering van het woongenot van reclamant.

Indien reclamant A van mening is dat door een veranderend ruimtelijk regime schade wordt geleden, kan er een beroep gedaan worden op de mogelijkheden die artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt. Dit artikel stelt belanghebbenden in de gelegenheid om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen, wanneer men meent schade (zoals waardevermindering van een woning) te lijden als gevolg van onder andere de vaststelling van een bestemmingsplan. Een onderzoek of er sprake is van een tegemoetkoming in schade valt buiten de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan.

In bepaalde gevallen is het mogelijk dat de gemeente een tegemoetkoming in schade toekent. Om de omvang van de schade te bepalen wordt een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie ingeschakeld. Deze commissie vergelijkt wat er in het oude en het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is. Er wordt dus niet gekeken naar de feitelijke situatie, maar wat volgens het oude en nieuwe bestemmingsplan mogelijk was en is.

Voor het indienen van een verzoek om een tegemoetkoming in schade kan een aanvraagformulier worden gebruikt (zie www.achtkarspelen.nl, zoeken op "planschade"). Voordat dit verzoek in behandeling wordt genomen moet er eerst een zogenaamd drempelbedrag worden betaald (€ 300,-). Wanneer de aanvraag wordt toegewezen, wordt het bedrag terugbetaald. Overigens moet er rekening mee gehouden worden dat niet alle schade wordt vergoed. De wetgever heeft een zogenaamde 'forfaitregeling' ingevoerd. Dit betekent, dat 2% van de waarde van de woning in de oude situatie voor eigen rekening blijft. De wetgever noemt dat het normaal maatschappelijk risico. We leven in Nederland met veel personen op een relatief kleine oppervlakte. Door deze situatie moet iedereen volgens de wetgever accepteren, dat er bepaalde ontwikkelingen in de omgeving plaatsvinden.