

PROVINSJE FRYSLAN		
Doc. nr.:		
Class. nr.:		
Ingek.: 12 DEC 2011		
Afdeling:		
Beh. door:	Afd. Hoofd	AWB .. weken

AAN:

Provincie Fryslân
T.a.v. [redacted] aangenomen/tel. afgedaan
Postbus 20120
8900 HM Leeuwarden

uw kenmerk:

uw brief van:

ons kenmerk:

R-rom/1005190

Damwâld,

02 NOV 2011

typ:

bijlagen:

burgerservicenummer:

behandeld door:

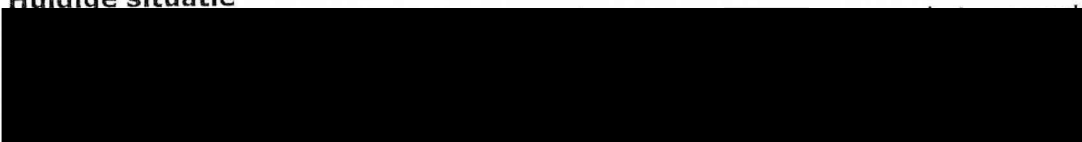
onderwerp:

Vooroverleg voor een woningbouw bestemmingsplanherziening op twee percelen aan de Djipswâl in De Westereen

Geachte [redacted],

Bij de gemeente Dantumadiel is een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanherziening aan de Djipswâl in De Westereen. Graag willen wij dit plan aanbieden als vooroverlegplan.

Huidige situatie



Het plan voorziet ook in een bouwplan van [redacted] om op het perceel kadastraal bekend gemeente Veenwouden, sectie I, nummer 743 één woning te realiseren. Dit perceel is plaatselijk bekend als de Djipswâl 9 in De Westereen.

Beide percelen zijn in het van toepassing zijnde bestemmingsplan "Buitengebied 1998, deelplan Geconcentreerde bebouwing in het buitengebied" bestemd voor "agrarische cultuurgronden". Deze bestemming laat de bouw van woningen niet toe. Een kopie van de bestemmingsplankaart waarop de projectlocaties zijn aangegeven is in de bijlage gevoegd.

Afbeeldingen van de huidige situatie zijn als bijlage toegevoegd, in bijlage VIII "foto's plangebieden en omgeving" van het binnengekomen verzoek.

Bezoekadres:
Hynstebloem 4, 9104 BR Damwâld
Postadres:
Postbus 22, 9104 ZG Damwâld
Website: www.dantumadiel.eu

Telefoon: 14-0511
Fax : 0511-42 31 39
Email : post@dantumadiel.eu
Bank : NV Bank Nederlandse Gemeenten
Den Haag, rek.no. [redacted]

Openingstijden:
maandag - vrijdag: 09:00 - 12:00 uur
woensdag: 14:00 - 17:00 uur
Boargersaken extra geopend op:
dinsdagavond 19:00 - 20:30 uur

bladzijde : 2

brief nr. : R-rom/ 11005109D

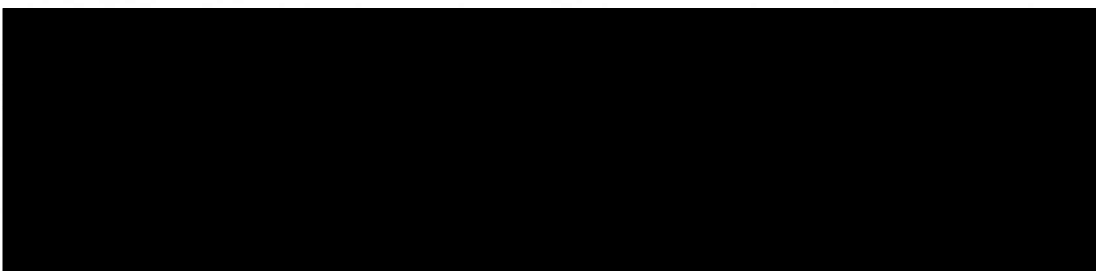
brief d.d.:

02 NOV 2011

Het proces

Op 21 maart 2009 is door onze gemeenteraad besloten om de tot dan toe geldende beleidsnotitie "Invulling open gaten" in te trekken en te vervangen door het "sletten-romtebeleid". In beide beleidsnotities is het beleid met betrekking tot het behandelen van aanvragen voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw neergelegd. Hierin is uitgewerkt onder welke omstandigheden medewerking kan worden verleend aan de invulling van een "open gat" met woningbouw.

Inhoudelijk betekende deze wijziging een beperking van de invulmogelijkheden met woningbouw.



Verzoek van [redacted]

Op 18 januari 2007 is door [redacted] een vergelijkbaar verzoek ingediend teneinde het bestemmingsplan te wijzigen in het kader van het de beleidsnotitie "Invulling open gaten". Dit verzoek is beoordeeld en op 30 oktober 2007 is besloten dat het verzoek - ruimtelijk gezien - aan de toetsingscriteria van de beleidsnotitie "Invulling open gaten" voldeed, maar dat het ter plaatse aanwezige riool over onvoldoende capaciteit beschikt om deze extra drie woningen te rioleren.

Gemeentelijke informatiebrief d.d. 8 oktober 2009

Bij brief van 8 oktober 2009 zijn [redacted] en [redacted] en alle betrokkenen met een positief besluit inzake hun principe verzoek geïnformeerd over het besluit van de raad om de beleidsnotitie "Invulling open gaten" in te trekken. Hierbij is meegedeeld dat dientengevolge aan het positieve principebesluit voor zover de uitkomsten niet voldoen aan de toetsingscriteria van het nieuwe "sletten-romtebeleid" geen verdere uitvoering zal kunnen worden gegeven.

Toetsing van de ingediende verzoeken van [redacted] en [redacted] aan het nieuwe "sletten-romtebeleid" houdt in dat beide verzoeken zouden moeten worden afgewezen.

Deze brief van 8 oktober 2009 heeft er toe geleid dat [redacted] en [redacted] een gesprek hebben gehad met onze wethouder en de productgroep manager Romte. Door [redacted] is tijdens dit gesprek aangegeven dat [redacted] nooit de brief van 22 augustus 2007 heeft ontvangen, derhalve op papier verstoken is geweest van ons collegebesluit. [redacted] heeft aangegeven dat [redacted] ook nimmer is geïnformeerd over het besluit van het college op zijn verzoek. Met betrekking tot de beoordeling van en het besluit op het principeverzoek van [redacted] wordt opgemerkt dat op basis van de huidige kennis het "rioleringsargument" niet van toepassing zou zijn geweest en daarmee de invulling van dit open gat niet in de weg zou hebben gestaan. Op basis van de huidige inzichten kan een eventueel gemeentelijk rioleringsprobleem ook langs andere weg worden opgelost.

02 NOV 2011

Uitkomst van dat gesprek is geweest dat de beide verzoeken ingediend door [REDACTED] en [REDACTED] om invulling van een open-gat opnieuw op hun merites zouden worden beoordeeld. Hierbij zijn wij bereid de beide verzoeken alsnog te toetsen aan de hiervoor geldende beleidsnotitie "Invulling open gaten". Met de (bijgevoegde) brief van 16 augustus 2010 zijn de gemaakte afspraken in het gesprek schriftelijk bevestigd.

De nieuwbouwplannen in relatie tot het provinciale beleid

Het nieuwbouwplan van [REDACTED] voorziet in de realisatie van een drietal woonpercelen. Het nieuwbouwplan van [REDACTED] beoogt de inpassing van één woonperceel. In relatie tot een beoordeling aan het provinciale beleid merken wij het volgende op.

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 heeft De Westereen de status van overige kern. Ten aanzien van dergelijke kernen geeft u in het Streekplan aan dat u voor wat betreft de woningbouw een terughoudend woningbouwbeleid voorstaat met slechts mogelijkheden voor de lokale behoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag uit het gebied zelf. Daarnaast wordt door u een woonaccent gelegd op locaties in/bij kernen die goed met het openbaar vervoer zijn ontsloten. De Westereen is een van de drie grote kernen in de gemeente Dantumadiel. Door de ligging langs het spoor is De Westereen goed ontsloten met het openbaar vervoer; vanaf het treinstation De Westereen vertrekt ieder uur een trein naar Leeuwarden en naar Groningen. Tevens is De Westereen door middel van verschillende bussen ontsloten met de omgeving.

Verordening Romte Fryslân

De Djipswâl, waaraan de projectlocaties zijn gelegen, is gelet op de kaart "begrenzing van het bestaande stedelijke gebied" van de Verordening Romte Fryslân (hierna: de Verordening) gelegen in het landelijk gebied.

De Verordening biedt (in artikel 1.3.1) onder voorwaarden ruimte voor een verbetering van bebouwingslinten in het landelijk gebied. Een van de voorwaarden is dat een nieuwe woning in het landelijk gebied kan worden toegestaan als minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf wordt gesloopt. In het onderhavige geval is compenserende sloop niet in beeld.

Het college van Gedeputeerde Staten kan van deze voorwaarde ontheffing verlenen voor de bouw van een of enkele woningen in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint, als woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint, zo mogelijk bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, en in ieder geval geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristiek.

Hierover wordt het volgende ter onderbouwing genoemd:

Onderdeel van het van toepassing zijnde bestemmingsplan "Buitengebied 1998" betreft het deelplan "Geconcentreerde bebouwing in het buitengebied". Het bestaande bebouwingslint Djipswâl is in dit deelplan ondergebracht. De Djipswâl betreft ons inziens een bebouwingslint zoals gedefinieerd in de betreffende Verordening ("een lijnvormige verzameling van gebouwen, gesitueerd op meerdere bouwpercelen, langs een weg of vaart in het landelijke gebied met geringe afstanden tussen de bouwkevels"). Bovendien is het betreffende bebouwingslint in de directe nabijheid van de begrenzing van het stedelijk gebied van De Westereen gesitueerd.

bladzijde : 4

brief nr. : R-rom/110051g0

brief d.d.: 02 NOV 2011

Tot slot

Hierboven hebben wij een uiteenzetting gegeven van de voorgeschiedenis met betrekking tot dit voorontwerpplan. Voordat we een formele bestemmingsplanprocedure in gaan, willen we u vragen of de bovenstaande uiteenzetting leidt, of onder voorwaarden kan leiden, tot een positieve beoordeling van uw kant.

Hoogachtend

Burgemeester en wethouders van Dantumadiel

voor dezen,

de teamleider van de eenheid Romtlike Oordering en Miljeu.