

# **Vaststellings- besluit**



gemeente

## Weststellingwerf

Registratienummer: 2011-000715/r

De raad van de gemeente Weststellingwerf;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het bestemmingsplan Nijeholtpade voorziet in een passende bestemmingsregeling voor de kern Nijeholtpade;

dat de gevoerde procedure voor het bestemmingsplan Nijeholtpade is doorlopen conform het bedoelde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de bepalingen van de inspraakverordening;

dat het ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin opgenomen een omschrijving van de in het plan vervatte bestemmingen als bedoeld in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, met ingang van 30 juni 2011 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;

dat ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;

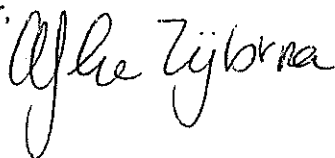
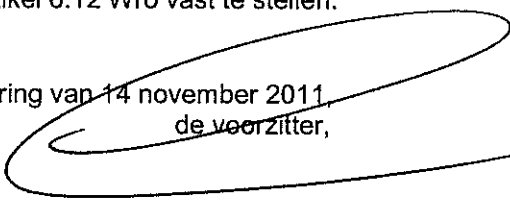
dat in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Nijeholtpade is ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze en dat deze is voorzien van een voorstel ten aanzien van de ingediende zienswijze;

dat deze notitie hier als ingelast moet worden beschouwd;

dat het plan ambtshalve aanleiding geeft om gewijzigd vast te stellen conform de voorgestelde wijzigingen; gelet op afdeling 3.1 en afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

### b e s l u i t

- a. in te stemmen met de inhoud van de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Nijeholtpade;
- b. het bestemmingsplan Nijeholtpade gewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Nijeholtpade;
- c. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 november 2011,  
de griffier,  de voorzitter, 

# Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Nijeholtpade

## Nijeholtpade

Het ontwerpbestemmingsplan Nijeholtpade heeft vanaf 30 juni 2011 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder schriftelijk en mondeling zijn zienswijze kenbaar kunnen maken. Er is in deze periode een zienswijze ingediend. De zienswijze voldoet aan de ontvankelijkheidsvereisten en dient ontvankelijk te worden verklaard. In de navolgende tekst is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

### **Indiener**

Indiener heeft bezwaren tegen de bestemming 'Woongebied' ten zuiden aan de woningen van de Kerkdreef. Dit perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bossingel'. De strook grond is nu volgens indiener ingericht als bossingel en is onderdeel van het authentieke geheel van bossingels rondom het dorp. Indiener wijst op het landschappelijk en ecologisch belang van de bossingels in het gebied. Daarnaast stelt hij dat de betreffende beplanting gesubsidieerd is aangelegd bij het project 'dorpen in het groen'. Indiener verzoekt daarom om de bestemming van de gronden niet te wijzigen en de huidige bestemming te handhaven.

### **Reactie**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn (naast goede ruimtelijke ordening) de volgende twee voorwaarden van belang.

1. Allereerst moet de bestemming uitvoerbaar zijn. Er moet redelijkerwijs verwacht kunnen worden dat in de komende 10 jaren de bestemming daadwerkelijk wordt gerealiseerd.
2. Ten tweede kan gebruik of bebouwing maar één keer onder het overgangsrecht worden geplaatst. Gebruik dat in een vorig bestemmingsplan onder het overgangsrecht is geplaatst moeten dus of ofwel beëindigd worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan, of passend worden inbestemd.

Voor het bedoelde perceel is er sprake van de volgende situatie. Het perceel was van oudsher in gebruik als weiland. In het vigerende bestemmingsplan is in 1995 de bestemming 'Bossingel' op deze gronden gelegd. In tegenstelling tot wat indiener stelt, is deze bestemming nooit gerealiseerd. De beplanting ter plaatse bestaat uit een haag met laurier en er zijn verschillende hoogstam fruitbomen aanwezig. Het gebied kent een boomgaardachtige inrichting. De vraag is of er zonder verder ingrijpen een kwalitatief redelijk bos ontstaat. Dat is niet het geval. De fruitbomen zullen zichzelf niet als bos ontwikkelen, wat bijvoorbeeld wel zou gebeuren als het eikenbomen waren. De eigenaar zal dan dus moeten investeren om een bos te realiseren. Gezien het feit dat dit de afgelopen 16 jaren nog niet is gebeurd, is er ook geen aanleiding om te veronderstellen dat dit de komende tien jaren gaat gebeuren. Desgevraagd heeft de eigenaar ook bevestigd dat deze ter plaatse geen bos gaat realiseren. Resumerend: er is geen aanleiding om te veronderstellen dat een bestemming 'Bos' gerealiseerd zou worden. Ook heeft de gemeente geen middelen hiervoor beschikbaar om deze bestemming (na een onteigening van de gronden) zelf te realiseren.

Voor de nieuwe bestemming in het nieuwe bestemmingsplan wordt het volgende overwogen. Gedurende een aantal jaren is het perceel ingericht als boomgaard. De hoogstam fruitbomen zijn ook niet in strijd met deze bestemming. Het huidige tuinachtige gebruik is dit wel. Op basis van het overgangsrecht was agrarisch gebruik wel toegestaan. Het huidige gebruik vindt echter al gedurende een groot aantal jaren plaats. De gemeente heeft in het kader van het project Dorpen in het groen zelf ook voorzien in de fruitbomen waarmee de boomgaard is gerealiseerd. Daardoor komt het niet meer voor handhaving in aanmerking. Zeker in het stadium dat het bestemmingsplan na 16 jaar wordt herzien niet meer. In het nieuwe bestemmingsplan is het perceel daarom voorzien van de bestemming "Woongebied", zonder bouwvlak. Daarmee is er binnen de regels geen mogelijkheid van het bouwen van gebouwen. Dit wil echter niet zeggen dat er geen gebouwen gebouwd mogen worden. Het perceel is namelijk een 'achtererf' waardoor er vergunningsvrij gebouwd mag worden. Dit heeft temaken met het Besluit omgevingsrecht (Bor, bijlage 2). Een keuze voor een andere bestemming is in redelijkheid beperkt tot de bestemming "Tuin". Een andere bestemming doet geen recht aan het feitelijk gebruik. Deze bestemming komt overigens in de gemeentelijke plansystematiek niet voor, maar sommige andere gemeenten maken hiervan gebruik. Een dergelijke bestemming heeft in dit geval echter geen invloed op het vergunningsvrij bouwen. De Memorie van Toelichting op het Bor

schrijft hier namelijk het volgende over: “De definitie voor «erf» is afgeleid uit de jurisprudentie (zie ABRvS 15 september 1997, LJN: AA3601, AB 1998, 5). Uitgangspunt is dat het gehele perceel bij een hoofdgebouw in beginsel als erf kan worden aangemerkt. Echter uit de systematiek van een bestemmingsplan of beheersverordening kan voortvloeien dat bepaalde verder van het hoofdgebouw af gelegen delen van een perceel niet als erf aangemerkt kunnen worden.

*Dit zal in beginsel uitsluitend het geval kunnen zijn bij percelen van een aanzienlijke omvang, veelal gelegen buiten de bebouwde kom. Bij dergelijke omvangrijke percelen geven bestemmingsplannen of beheersverordeningen soms een regeling die het perceel onderverdeelt in een bouwblok of bestemming, waarbinnen het hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gebouwd kunnen worden en waar een verdere inrichting kan plaatsvinden als buitenruimte behorende bij het hoofdgebouw. In het overige verder afgelegen perceelgedeelte geldt in die systematiek een andere bestemming, ingevolge waarvan niet gebouwd mag worden en ook het aanbrengen van een normale bij een hoofdgebouw behorende buiteninrichting (bijvoorbeeld het aanleggen van terrasverhardingen, parkeerplaatsen, siertuin, vijverpartijen) is verboden of aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo (de voormalige aanlegvergunning) onderworpen.*

*Uitgaande van zo'n bestemmingssystematiek, kan gesteld worden dat deze laatstbedoelde delen van een perceel niet aangemerkt kunnen worden als «erf» en er om die reden niet zonder omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd. Het betreft hier dus gevallen waarin het perceelgedeelte een bestemming heeft die niet is gerelateerd aan het hoofdgebouw. Het enkele feit dat een bepaalde bestemming, zoals bijvoorbeeld «Tuin», het oprichten van bouwwerken niet toelaat, maakt nog niet dat sprake is van een situatie als hier bedoeld.”*

Het perceel is in dit geval duidelijk als erf bij een woning in gebruik. Het toekennen van een bestemming “Tuin” maakt ten aanzien van de bouwmogelijkheden ten opzichte van deze bestemming “Woongebied” dus geen onderscheid.

Ten aanzien van de zienswijze wordt daarom geconcludeerd dat het opnieuw bestemmen van het perceel als “Bos” niet kan, omdat deze bestemming niet realiseerbaar wordt geacht. Van de mogelijke andere bestemmingen wordt geconcludeerd dat de huidige bestemming “Woongebied” zonder bouwvlak in de beste regeling voorziet, althans een andere bestemming voorziet niet in een betere regeling. Er is daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze te wijzigen.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Ambtshalve is er een aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het betreft een drietal wijzigingen:

1. Bouwhoogte van lichtmasten op de sportvelden. In de bestemming “Sport” is de bouwhoogte van lichtmasten op maximaal 10 m gesteld. Hoewel masten van deze hoogte bestaan, is 12 m hoogte een meer gebruikelijke maat. Voorgesteld wordt om de maximale bouwhoogte van lichtmasten te vergroten naar 12 m.
2. Verwerken wijzigingsbestemmingsplan aan de Hoofdweg. Ter plaatse van de Hoofdweg (oostzijde) kent het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw. Het vigerende bestemmingsplan kende deze bevoegdheid ook. Op basis daarvan is de bouw van een woning al mogelijk gemaakt. Dit wijzigingsbestemmingsplan moet nog worden verwerkt in de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om dit te wijzigen.
3. Bouwvlak MFC in het digitale bestemmingsplan: In de digitale versie van het bestemmingsplan ontbreekt het bouwvlak van het MFC. In de analoge versie is dit wel juist weergegeven. Voorgesteld wordt om de digitale versie van het bestemmingsplan hierop aan te passen.