

Reactie- en antwoordnota zienswijze in verband met de ontwerp weigering omgevingsvergunning (11054881) voor het verbouwen en uitbreiden van de veldschuur tot woning op het adres Finsterbuorren 1 te Jelsum.

De ontwerp weigering omgevingsvergunning heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. Hieronder wordt de inhoud van deze zienswijzen samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar

Zienswijze 1

- A. Op voorhand geeft de indiener aan er op het perceel altijd een woning heeft gestaan. Hierbij geeft indiener aan dat er planologisch weliswaar sprake is van een nieuwe woning, omdat de woning op enig moment is wegbestemd, maar het feitelijk gaat om een bestaande woning.*

Reactie:

In het huidige bestemmingsplan 'Bûtengebiet en doarpen' (2015) heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' en heeft het gebouw de functieaanduiding 'veldschuur'. Ook in het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2001) heeft de veldschuur geen woonbestemming. Het heeft hierin de bestemming 'Landelijk gebied'. De veldschuur valt buiten de aanduiding 'wonen'. Binnen de aanduiding 'wonen' zijn 13 woningen toegestaan. Dit zijn de bestaande woningen in het lint van de Finsterbuorren. Mocht er ooit een woning op deze locatie hebben gestaan, dan is deze planologisch niet meer bestaand en valt deze ook niet onder het overgangsrecht. Het pand is op de peildatum van het vigerende bestemmingsplan, alsook het voorliggende bestemmingsplan niet in gebruik als woning. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het pand niet geregistreerd staat als woonobject en niemand ingeschreven staat op dit adres. Zowel planologisch als feitelijk is er geen sprake van een bestaande woning waar rechten aan ontleent kunnen worden.

- B. In het conceptbesluit staat dat de planologische medewerking wordt geweigerd, omdat het plan stedenbouwkundig ongewenst is, in strijd zou zijn met de Verordening Romte en het Besluit Militaire Luchthavens.*

I. Stedenbouwkundige opzet

Indiener is van mening dat de stedenbouwkundige beoordeling alleen de locatie en de vorm van de bebouwing betreft. Dus alleen hoe de bouwmassa eruit ziet in relatie tot de omgeving. Dit heeft volgens indiener geen raakvlak met het gebruik van de bebouwing. De stedenbouwkundige kritiek betreft dat de bebouwing achter de bestaande bebouwing staat. Er is sprake van bebouwing in de tweede lijn. Ten aanzien van dit aspect geeft indiener aan dat het relevant is dat het hier gaat om bestaande bebouwing.

Indiener geeft aan dat op de locatie planologisch bebouwing is toegestaan. Het bestaande gebouw staat er legaal en is daarmee stedenbouwkundig al uitgegeven. Hiermee is in het conceptbesluit volgens indiener geen rekening mee gehouden. Er is geen vergelijking gemaakt de planologische toegestane stedenbouwkundig invulling (bouwmassa) en de beoogde stedenbouwkundige invulling (vergroten bouwmassa). Volgens indiener is getoetst alsof er sprake is van nieuwbouw. Kort samengevat: er is feitelijk en planologisch sprake van bebouwing in de tweede lijn en de wijziging daarvan is zeer beperkt. De stedenbouwkundig impact is volgens indiener daarom zeer gering en aanvaardbaar.

Reactie:

Het klopt dat feitelijk en planologisch bebouwing is toegestaan op de locatie. Echter, op deze locatie is alleen de bestaande veldschuur toegestaan. Een stedenbouwkundige beoordeling is meer dan alleen een beoordeling van de bouwmassa op een locatie. Stedenbouw is een vakgebied dat zich richt op de

bestaande en nieuw in te richten omgeving. Het toedelen van functies aan locaties is hier ook onderdeel van. Het verbouwen van de veldschuur naar woning leidt tot een ongewenste ruimtelijke situatie. De bestaande situatie bestaat uit kenmerkende lintbebouwing. De veldschuur is gelegen in de tweede lijn. Een solitaire woning achter de bestaande lintbebouwing is niet wenselijk. Afwijken van dit standpunt leidt tot ruimtelijke verrommeling. De veldschuur is niet georiënteerd op de openbare ruimte en ligt verscholen achter de aanwezige woningen. Met deze argumentatie wordt aangesloten bij een bestaande rechtspraktijk (zie: ECLI:NL:RVS:2022:1921).

II. Verordening Romte Fryslân 2014 (hierna VR)

In het conceptbesluit staat dat niet kan worden afgeweken van artikel 1.1 VR. Indiener is van mening dat afwijken van dit artikel mogelijk is met toepassing van 1.2 en/of 1.3 VR.

Indiener geeft aan dat op grond van artikel 1.2 VR medewerking kan worden verleend voor het hergebruik van voormalige agrarische bebouwing. Anders dan in het conceptbesluit staat, is het volgens indiener niet vereist dat de woonfunctie in een de voormalige bedrijfswoning wordt gesitueerd. Indiener geeft aan dat in de tekst en toelichting van de VR een woning kan worden toegestaan in het 'voormalig hoofdgebouw'. Daar is hier volgens de indiener sprake van. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden om op grond van artikel 1.2 VR medewerking te kunnen verlenen.

Indiener geeft daarnaast aan dat op grond van artikel 1.3 VR medewerking kan worden verleend voor het bouwen van een woning in een bestaand bebouwingscluster. Anders dan in het conceptbesluit staat, is het volgens indiener geen vereiste dat de toevoeging van een woning een verbetering vormt van de bebouwingslint of bebouwingscluster. De voorwaarde is dat geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en voldoet daarmee wel aan de voorwaarden om op grond van artikel 1.3 VR planologisch medewerking te verlenen.

Reactie:

De provincie Fryslân heeft aangegeven dat geen medewerking kan worden verleend op grond van artikel 1.2 of 1.3 VR. De dienst merkt op dat er geen gebruik gemaakt kan worden van artikel 1.2.1, omdat in de huidige situatie geen sprake is van een voormalig bedrijfswoning. Daarnaast merkt de dienst op de geen gebruik gemaakt kan worden van artikel 1.3.1, omdat de woning zich niet voegt in het lint dat ter plaatse aanwezig is. De provincie Fryslân heeft zelf getoetst aan de van toepassing zijnde regels van de VR. Er is geen reden om te twijfelen aan de toetsing van de provincie Fryslân, de VR is ten slotte beleid van de provincie Fryslân.

III. Geluidszone - luchtvaart 45-50 Ke en Besluit Militaire Luchthavens

In het conceptbesluit wordt verwezen naar artikel 38 van de planvoorschriften waarin de regels zijn gegeven op de aanduiding geluidszone. In het conceptbesluit wordt opgemerkt dat geen medewerking kan worden verleend op basis van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Indiener merkt op dat er niet gevraagd wordt om een wijzigingsbesluit, maar een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit zijn verschillende besluiten. De opmerking dat niet voldaan wordt aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn voor de beoordeling van deze aanvraag dan ook niet van belang.

Daarnaast wordt door indiener opgemerkt dat het Besluit Militaire Luchthavens niet meer van kracht is. De aanvraag kan niet geweigerd worden wegens strijd met dit besluit of het niet voldoen aan voorwaarden voor het vaststellen van een wijzigingsbesluit.

Reactie:

Het klopt dat voor een wijzigingsbevoegdheid en een aanvraag omgevingsvergunning twee verschillende procedures gelden. Om te onderzoeken of medewerking kan worden verleend aan het verzoek voor het realiseren van een woonfunctie op locatie wordt in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, Wabo). Om buitenplans te kunnen afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo) wordt getoetst aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Hierin wordt getoetst aan de verschillende omgevingsaspecten. Geluid is één van de omgevingsaspecten. Op het perceel zit de gebiedsaanduiding 'geluidzone - luchtvaart 45-50 Ke'. De voor 'geluidzone - luchtvaart 45 - 50 Ke' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege het luchtvaartverkeer (artikel 38.4.1). De geluidzone is van directe invloed op de nieuw te realiseren woonfunctie. De belasting van het geluid heeft invloed op het woon- en leefklimaat. Het Besluit Militaire Luchthavens is onverminderd van toepassing op het perceel. Het betreft hier namelijk hogere regelgeving. Hier dient ten alle tijden aan voldaan te worden. Op basis van het Besluit Militaire Luchthavens kan geen medewerking worden verleend aan de realisatie van een woning op deze locatie. Anders dan indiener aangeeft, merken wij op dat het Besluit Militaire Luchthavens nog steeds van kracht is.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een woning toe te kunnen staan binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - luchtvaart 45-50 Ke'. Volledigheidshalve is ook getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid. Hierin staat een toetsingskader genoemd, waarin wordt verwezen naar het Besluit Militaire Luchthavens. Wij concluderen dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

De zienswijze (1B onder III) leidt tot een tekstuele aanpassing van het conceptbesluit. De volgende tekst:

Daarnaast valt het bouwplan binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - luchtvaart 45-50 Ke' (artikel 38.4). Het voldoet niet aan het gestelde in artikel 38.4.2 lid b. Hierin staat dat woningen en andere geluidsgevoelige objecten uitsluitend nieuw mogen worden gebouwd ter vervanging van bestaande zodanige gebouwen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid genoemd in artikel 38.4.3 lid a onder 1. Hierin staat dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend nieuw mogen worden gebouwd indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7 van het Besluit Militaire Luchthavens.

Wordt vervangen door:

Daarnaast valt het bouwplan binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - luchtvaart 45-50 Ke' (artikel 38.4). De voor 'geluidzone - luchtvaart 45 - 50 Ke' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege het luchtvaartverkeer. De geluidzone is van directe invloed op de nieuw te realiseren woonfunctie. De belasting van het geluid heeft invloed op het woon- en leefklimaat.

De rechtsgevolgen van deze geluidzone staan beschreven in hogere regelgeving (Besluit Militaire Luchthavens). Het Besluit Militaire Luchthavens is onverminderd van toepassing op het perceel. Hierin staat dat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen die op het tijdstip van vaststelling van de geluidzone daarbinnen nog niet aanwezig zijn en waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, 35 Kosteneenheden bedraagt (artikel 5). Hier wordt niet aan voldaan, omdat de veldschuur valt binnen de 'geluidzone luchtvaart

45 - 50 Kosteneenheden'. In artikel 7 van het Besluit Militaire Luchthavens staan voorwaarden om af te kunnen wijken van het bepaalde in artikel 5. In het bestemmingsplan is hier op voorgesorteerd en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 38.4.3 lid a onder 1). Hierin staat dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend nieuw mogen worden gebouwd indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7 van het Besluit Militaire Luchthavens.

Op deze manier wordt niet direct verwezen naar de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid, maar direct naar het Besluit Militaire Luchthavens. Het Besluit Militaire Luchthavens is hogere regelgeving en is onverminderd van toepassing op het perceel.

De zienswijze leidt niet tot het nemen van een ander besluit.