provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

Aan de gemeenteraad van de gemeente
Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Leeuwarden, 9 januari 2024
Verzonden,

Ons kenmerk	:	02186126
Afd./Opgave	:	Omgevingszaken
Behandeld door	:	Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk	:	
Bijlage(n)	:	
Onderwerp	:	PF-2023/262100: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitenpost - Jeltingalaan

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerpbestemmingsplan Buitenpost – Jeltingalaan ligt ter inzage. Op grond van art. 3.8 Wro maken wij bij deze onze zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan.

Stikstof
Wij verzoeken u een stikstofberekening met de meest actuele AERIUS-calculator (release 6 november 2023) te laten maken en deze af te stemmen met het team Groene Regelgeving. Voor een goede beoordeling hebben wij de losse pdf's van de berekening nodig.

Houtopstanden
U geeft aan dat voor de kap van bomen door u een kapvergunning is afgegeven. Wij vragen u om te beoordelen of daarnaast ook een meld- en herplantplicht geldt op grond van de Wnb. Wij adviseren u hierover contact te zoeken met het team Groene Regelgeving.

Archeologie
Wij nemen nota van uw voornemen om de resultaten van het archeologisch onderzoek met ons af te stemmen voordat het plan wordt vastgesteld.

Wij vragen u om ons na vaststelling van het plan ons hiervan onverwijld in kennis te stellen. Het plan kan dan 6 weken na vaststelling bekend worden gemaakt.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

Ons kenmerk: 02186126

provinsje fryslân

Ingekomen d.d.
07 FEB. 2024
Achtkarspelen

Aan: de raad van de gemeente Achtkarspelen

Buitenpost, 6 februari 2024

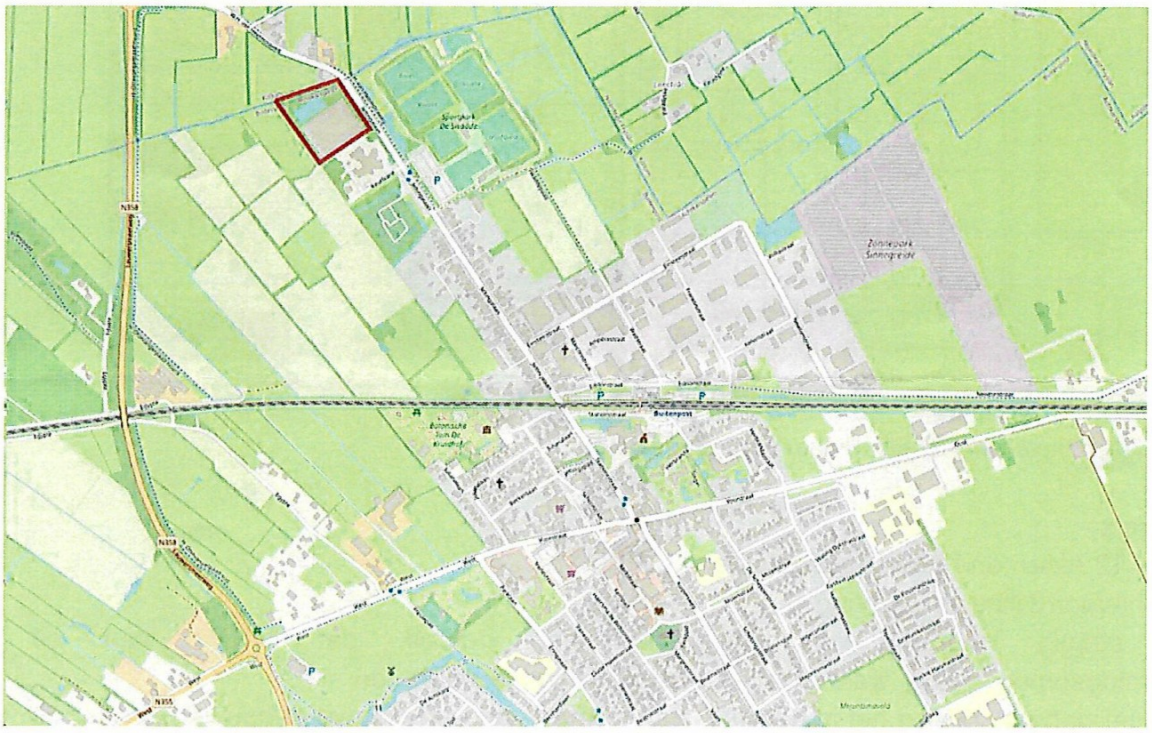
Zienswijze: ontwerpbestemmingsplan "Jeltingalaan 75 – Buitenpost"

Hierbij wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Jeltingalaan 75 – Buitenpost".

Plangebied

Blijkens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan "Jeltingalaan 75 – Buitenpost" (paragraaf 1.2) bevinden de gronden zich aan de noordkant van Buitenpost. Het plangebied wordt gevormd door het perceel van de Jeltingalaan 75 en staat ook wel kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Buitenpost, sectie A, nummer 5557.

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de plangrenzen van de toekomstige inrichting.



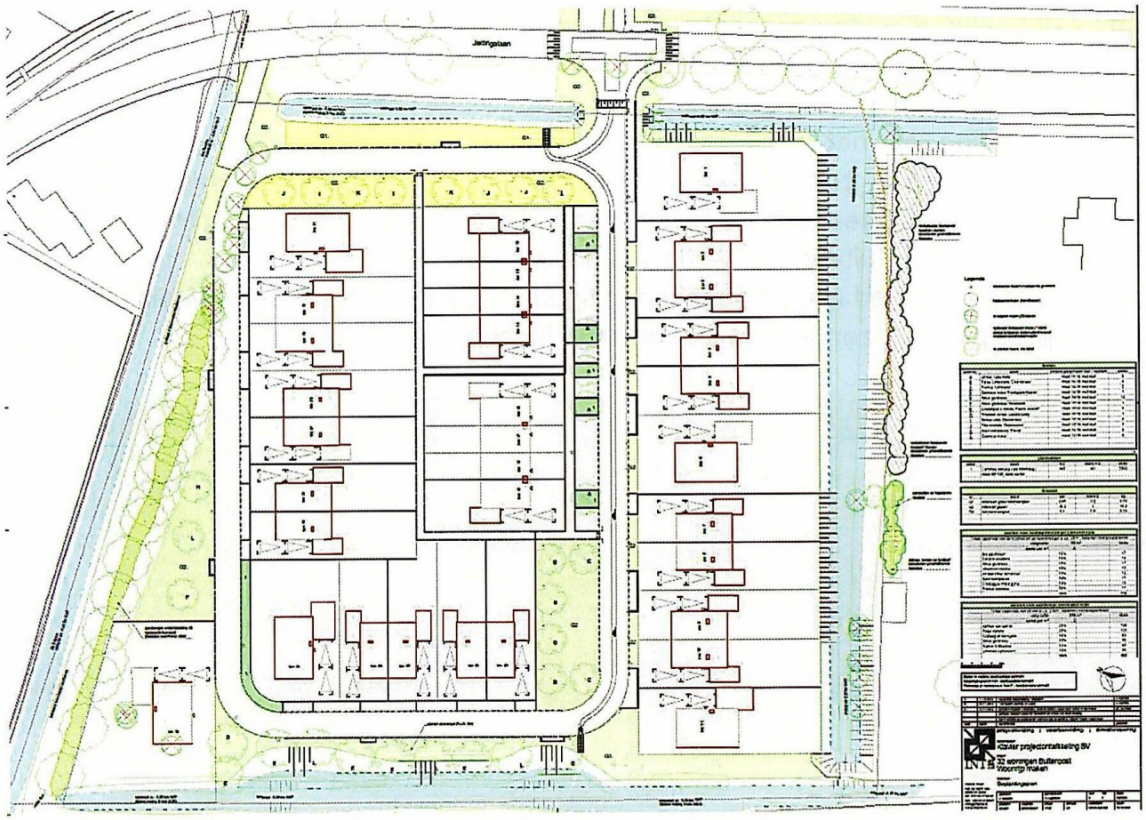
Figuur 1.1. Ligging plangebied

Landschappelijke inpassing

In paragraaf 2.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt de landschappelijke inpassing als volgt beschreven:

De landschappelijke inpassing van de gehele kavel is vrij dicht en besloten met als doel om hier een afgezonderd, woonkwaliteit te realiseren. Het plangebied leent zich hier goed voor. Aan de zuidwest- en zuidoostzijde zijn elzensingels ingepland om de landschappelijke kamer af te sluiten en daarmee het bestaande coulisselandschap te versterken. Het coulisselandschap is door zijn kleinschaligheid en de aanwezigheid van hagen en houtwallen van groot belang voor de lokale en regionale flora en fauna. Heggen en houtwallen fungeren als broedplaatsen voor de lokale fauna en hun netwerk. De rest van de zijden zijn reeds ingepast met hoogopgaande beplanting en worden waar nodig versterkt. Over de uitvoering van de landschappelijke inpassing wordt tussen de initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst afgesloten. Ook wordt in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting

opgenomen om de landschappelijke elementen, zoals weergeven op figuur 2.7, uit te voeren. De landschappelijke inpassing is ook als bijlage 1 opgenomen. Er is hiermee volgens het ontwerpbestemmingsplan sprake van een goede landschappelijke inpassing.



Figuur 2.7 Matenplan inclusief landschappelijke inpassing

Planregels

In artikel 12 Algemene gebruiksregels staat vermeld:

12.1 Voorwaardelijke verplichting

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van een nieuwe gebouwen zonder de aanleg en instandhouding van zowel de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Inrichtingsschets alsmede de herplantingsplicht conform de in Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Herplantverplichting teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
b. In afwijking hiervan mogen nieuwe gebouwen worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van twaalf maanden na ingebruikneming van de nieuwe gebouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Inrichtingsschets alsmede de herplantingsplicht conform de in Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Herplantverplichting, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Ontwerpbestemmingsplan: deels gericht op buiten het plangebied gelegen perceel

Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) komt de gemeenteraad in beginsel een grote mate van beleidsruimte bij het vaststellen van een bestemmingsplan toe

bij het bepalen van de begrenzingen van een plangebied. Deze ruimte strekt echter niet zover dat de raad een begrenzing kan vaststellen, die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht.

In het ontwerpbestemmingsplan "Jeltingalaan 75 – Buitenpost" wordt zowel in de toelichting verwezen naar een bijlage 1 (landschappelijke inpassing van 11-12-2023) alsook in artikel 12 van de planregels wordt verwezen naar een bijlage 1 (Inrichtingstekening en Herplantingverplichting). Op de betreffende bijlage(n) 1 wordt aan de rechterzijde van de tekening buiten het plangebied getreden, namelijk op het aangrenzende perceel kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Buitenpost, sectie A, nr. 5959.

Er is derhalve (deels) buiten het plangebied sprake van een ruimtelijke ontwikkeling, op het aangrenzende perceel (kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Buitenpost, sectie A, nr. 5959), dat kennelijk ten dienste staat van de landschappelijke inpassing van de bebouwing in het plangebied. De voorziene landschappelijke/ruimtelijke inpassing dient echter plaats te vinden binnen (de begrenzing van) het plangebied zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan "Jeltingalaan 75 – Buitenpost" is vastgelegd.

De planbegrenzing in het ontwerpbestemmingsplan is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening en met het recht.

Overeenkomst initiatiefnemer-gemeente: uitvoering landschappelijke inpassing
Over de uitvoering van de landschappelijke inpassing wordt blijkens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 2.3) tussen de initiatiefnemer en de gemeente Achtkarspelen een overeenkomst afgesloten. Over de inhoud van deze overeenkomst en de daarin mogelijk vastgelegde afspraken is in het gehele ontwerpbestemmingsplan geen enkele informatie te vinden en de inhoud blijft ook anderszins volstrekt onbekend.

Nu deze overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente ziet op de uitvoering van de landschappelijke inpassing van het ontwerpbestemmingsplan dient inzichtelijk en kenbaar te zijn - zeker nu het ontwerpbestemmingsplan mede ziet (op de landschappelijke inpassing) op het buiten het plangebied gelegen (aangrenzende) perceel kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Buitenpost, sectie A, nr. 5959 – wie verantwoordelijk is voor het voldoen aan de voorwaardelijke verplichting voortvloeiend uit het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van realisatie, beheer en instandhouding (van de landschappelijke inpassing) op het betreffende aangrenzende perceel en in het bijzonder wie de kosten daarvan draagt.

Nu hierover in het ontwerpbestemmingsplan geen (enkele) duidelijkheid wordt gegeven is sprake van schending van rechtszekerheid ten aanzien van bewoners van het perceel kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Buitenpost, sectie A, nr. 5959.

Voorwaardelijke verplichting: realisatie, beheer en instandhouding
Blijkens paragraaf 2.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit bestemmingsplan ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke elementen , zoals weergegeven op figuur 2.7, uit te voeren.

De voorwaardelijke verplichting zoals die in artikel 12 van de planregels is beschreven brengt met zich dat de geprojecteerde 32 woningen uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve

van de bestemming, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantings- c.q. inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels.

Er zij op gewezen dat in de aanvankelijke planvorming sprake was van een, aan de noordzijde van de voorziene waterplas gelegen, strook grond ten behoeve van het hekkelen van deze waterplas. In latere planvorming is deze strook bij de tuinen van de daar gelegen woningen getrokken en zou gebruik van een hekkelvaartuig worden gemaakt (hiervoor is in de uiterste zuidoosthoek een aparte naar de waterplas aflopende tewaterlatingsplaats voorzien). Daarmee is de meest voor de hand liggende mogelijkheid van een landschappelijk inpassing binnen het plangebied (vrijwel) onmogelijk gemaakt.

Nu met de bijlage(n) 1 (Landschappelijke inpassing van 11-12-2023/Inrichtingstekening en Herplantverplichting) - volgens de tekeningen het "Beplantingsplan" - buiten de begrenzing van het bestemmingsplan en daarmee buiten de begrenzing van het plangebied wordt getreden, wordt een voorwaardelijke verplichting tot realisatie, beheer en instandhouding ten laste van het aangrenzende perceel kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Buitenpost, sectie A, nr. 5959, opgelegd. De in het inrichtings- c.q. beplantingsplan vermelde "revitalisering" van de groenzone aan de zuidzijde van de geprojecteerde waterplas is kennelijk nodig om aan de vereiste landschappelijke (groene) inpassing van het plangebied te (kunnen) voldoen.

Het opleggen van deze voorwaardelijke verplichting op en ten laste van dit aangrenzende perceel (kadastrale gemeente Buitenpost, sectie A, nr. 5959) is in strijd met de Wro en het recht.

Samenvatting en conclusie zienswijze
Samengevat ziet deze zienswijze erop dat:

1. het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte deels betrekking heeft op een aangrenzend perceel buiten (de begrenzing van) het plangebied;
2. onduidelijk is wie verantwoordelijk is voor het voldoen aan de voorwaardelijke verplichting t.a.v. realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing op dit aangrenzende perceel en wie de kosten daarvan draagt:
3. het ten onrechte opleggen van de voorwaardelijke verplichting op en ten laste van dit aangrenzende perceel.

Gelet hierop is het ontwerpbestemmingsplan "Jeltingalaan 75 – Buitenpost" in strijd met de Wro en het recht, in strijd met de bij het opstellen ervan te betrachten zorgvuldigheid, in strijd met de vereiste rechtszekerheid en is het plan niet voorzien van een deugdelijke motivering.

