

B i j l a g e 9 :

R a a d s v o o r s t e l e n - b e s l u i t



Aan de gemeenteraad van	: Gemeente Skarsterlân
Raadsvergadering	: 27 november 2013
Commissievergadering	: 6 november 2013
Agendapunt	: 12
Nummer	: 2013/083
Datum voorstel	: 8 oktober 2013
Onderwerp	: Bestemmingsplan Oudehaske - Kulturhûs
Behandeld door	: A. Flapper
Telefoon en email	: 9207/ a.flapper@defriesemeren.nl
Portefeuillehouder	: J. Schouwerwou/J. Benedictus
Zaaknummer	:

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan Oudehaske - Kulturhûs (NL.IMRO.0051.BPOUD13MFCKULTUROH-ON01) gewijzigd vast te stellen;
2. de zienswijze gericht tegen het bestemmingsplan Oudehaske-Kulturhûs deels wel en deels niet over te nemen;
3. de aanvullende welstandscriteria voor het MFC – Kulturhûs vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota Skarsterlân;
4. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen gelet op het bepaalde in hoofdstuk 6.2 van de plantoelichting.

Aanleiding

Al gedurende een lange periode (sinds 1953) wordt gesproken over de komst van een dorps huis in Oudehaske. In 2006 is in opdracht van het Dorpsbelang Oudehaske e.o. een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een dorps huis/multifunctioneel centrum (Kulturhûs/Multifunctioneel Centrum Oudehaske op hoofdlijnen, 2006). In dit onderzoek is daarover onder meer het volgende gesteld: Op brede schaal koestert het dorp daarom de wens om een multifunctioneel voorzieningencuster (cultuur, educatie, zorg en welzijn) aan de Julianastraat tot stand te brengen. Dit moet tevens wegtrekkende inwoners voorkomen en nieuwkomers stimuleren om zich in Oudehaske en omgeving te vestigen. Naast het dak delen, vinden de deelnemende organisaties/instellingen de inhoudelijke samenwerking en het versterken van de onderlinge band van groot belang.

Vertegenwoordigers uit Oudehaske, de gemeente Skarsterlân en Accolade werken gezamenlijk aan de planontwikkeling van het Kulturhûs1 in Oudehaske. Op 4 april 2012 hebben de participanten, de gemeente en woningstichting Accolade een 'deelnameovereenkomst' ondertekend. Het plan betreft een multifunctionele accommodatie waarin de volgende functies worden voorzien: dorps huisdeel, huisarts, thuiszorg, fysiotherapie, logopedist, diëtist, peuterspeelzaal, kinderdagopvang, bibliotheek en een multifunctionele sportzaal. Het gebouw vormt door de bundeling van deze functies een belangrijk onderdeel van de sociale structuur in Oudehaske. Accolade ontwikkelt het plan, realiseert de nieuwbouw en verhuurt het gebouw vervolgens aan de beheersstichting Kulturhûs Oudehaske. Het plan voor het Kulturhûs voldoet niet aan de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Daarom moet het bestemmingsplan worden herzien. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin. Het plangebied ligt in de oksel van de Julianastraat en De Vervening. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de basisschool It Haskerplak, het Groene Kruisgebouw en de woningen aan de Jousteweg.



DE FRIESE MEREN

In het plangebied is een sportzaal en een kinderdagverblijf aanwezig. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een groenstrook.

Argumenten

De vooraankondiging en het ontwerpbestemmingsplan Oudehaske – Kulturhûs hebben met bijbehorende stukken met ingang van 16 augustus 2013 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder mondeling, schriftelijk of digitaal een zienswijze indienen.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging is één mondelinge zienswijze ontvangen op 17 september 2013 en verwerkt op 24 september 2013, zaaknr. 21712. De zienswijze voorzien wij hierna van advies. De indiener van de zienswijze wordt in het kader van de bescherming van persoonsgegevens niet bij naam genoemd in het raadsvoorstel. Het verslag van de mondelinge zienswijze treft u bij de ter inzage liggende stukken aan.

De Gasunie heeft bij e-mail d.d. 19 augustus 2013 een reactie gegeven dat het plan buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtstbijzijnde leiding ligt. Er is dan ook geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

De zienswijze met zaaknr. 21712, wordt hierna samengevat en van advies voorzien:

1. Het geplande dakterras is een groot bezwaar.
2. Verwacht wordt dat de buitenschoolse opvang veel overlast gaat veroorzaken. De buitenspeelplaats voor de Buitenschoolse Opvang en de Peuterspeelzaal bevindt zich achter het perceel Jousterweg 124. Ze willen graag voorkomen dat kinderen op de schutting klimmen, er tegen aan voetballen etc. Een oplossing zou zijn hier een groenstrook, met hoge bomen en lage beplanting te realiseren zodat de kinderen worden ontmoedigd om te dicht bij de woning en de schutting te komen. Dit voorkomt mogelijke toekomstige overlast.
3. Graag zou men zien dat maatregelen worden genomen om de privacy te borgen, omdat men vanaf de bovenverdieping (huisarts/wachtruimte) in de tuin en keuken kan kijken. Inkijk in de tuin dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.
4. Door de toename van het bouwvolume achter het perceel en de aantasting van de privacy wordt verwacht dat waardevermindering van de woning op zal treden.

Advies burgemeester en wethouders

1. In de eerste ontwerpen was er nog sprake van een dakterras, deze is echter vervallen bij het definitieve ontwerp en derhalve ook in het ontwerpbestemmingsplan. Deze ontwerpen zijn in het voortraject aan de omgeving voorgelegd. Paragraaf 6.2.2 van het bestemmingsplan geeft hierop een toelichting.

2. + 3.

De ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw van het Kulturhûs in de omgeving is niet gebonden aan de terreininrichting en/of het aanbrengen van beplanting. Het plan voor de terreininrichting is hiervoor dan ook nog niet gemaakt. Een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding daarvan is derhalve vooralsnog niet opgenomen in het bestemmingsplan. Wel heeft de initiatiefnemer aangegeven dat rekening wordt gehouden met de wensen vanuit de omgeving voor de terreininrichting. In het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat en (daarmee) een goede ruimtelijke ordening wordt alsnog een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels binnen de bestemming "Maatschappelijk", volgens welke het gebruik van de gebouwen en gronden overeenkomstig de bestemming alleen dan planologisch is toegestaan indien:



- hoogopgaande beplanting met een hoogte van minimaal 2 meter op minimaal 2 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak ter hoogte van de Jousterweg 122, 124, 126 en 128 wordt aangelegd en in stand wordt gehouden;
- over een breedte van minimaal 2 meter lage beplanting vanaf de grens van het bestemmingsvlak ter hoogte van de Jousterweg 122, 124, 126 en 128 wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Voor hoogopgaande beplanting is een afstand tot de grens van het bestemmingsvlak minimaal 2 meter nodig vanwege de beworteling.

Een voorwaardelijke verplichting kan ook ten aanzien van het materiaalgebruik voor de ramen binnen de bestemming "Maatschappelijk" ter hoogte van de Jousterweg 122, 124, 126 en 128 worden opgenomen. Dit materiaalgebruik moet zodanig zijn dat een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de Jousterweg 122, 124, 126 en 128 wordt gegarandeerd.

4. Dit deel van de zienswijze heeft betrekking op de mogelijkheid op een planschadevergoeding. Hiertoe dient een aanvraag tot tegemoetkoming van planschade te worden ingediend bij de gemeente. Deze mogelijkheid is er tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Gedurende de mondelinge zienswijze is gewezen op deze mogelijkheid en dit zal in verdere correspondentie ook aan de orde komen.

Met inachtneming van bovenstaande stellen wij voor deel 2 en 3 van de zienswijze over te nemen en deel 1 en 4 niet.

Bij nadere berichtgeving van Accolade is gebleken dat er toch nog een wens bestaat vanuit de huurder om een dakterras toe te voegen. Dit bezwaar richt zich met name op de privacy. In het advies onder punt 2. + 3 wordt hierop ingegaan en kan ter weerlegging van dit deel van de zienswijze, worden ingelast. Het toevoegen van een dakterras bij de uitwerking van het bouwplan is overigens niet strijdig met het bestemmingsplan zoals dat ter vaststelling voorligt.

Vervolg aanpak

Zie communicatie.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

In het kader van de Grexwet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. 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. In een zogenoemde anterieure overeenkomst, op basis van de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro), zijn de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Hieruit vloeit de financiële onderbouwing van het plan voort. Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht en zijn er geen financiële risico's.

Effecten

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de juridisch-planologische basis gelegd om de realisatie van het Kulturhûs mogelijk te maken. Tijdens en na realisering van het Kulturhûs en bij afgifte van de benodigde vergunningen zal strikt worden getoetst aan het bestemmingsplan en andere relevante wet- en regelgeving en zal toezicht worden gehouden door de gemeente op overeenkomstig uitvoeren.

Communicatie

Op 14 augustus 2013 is de vooraankondiging en de ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Kulturhûs gepubliceerd in de Staatscourant, de plaatselijke kranten en via www.defriesemer.nl.



DE FRIESE MEREN

De stukken waren daarbij digitaal en analoog raadpleegbaar via de balie in Joure en servicepunten in Balk en Lemmer, www.ruimtelijkeplannen.nl (niet het ontwerpbesluit omgevingsvergunning) en www.defriesemeren.nl. Tevens is de ter inzage legging digitaal bekend gemaakt aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het waterschapsbestuur.

De bekendmaking van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt niet eerder dan na zes weken na de vaststelling. Na bekendmaking start de periode van zes weken voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treed in werking met ingang van die dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

De indiener van de zienswijze wordt van het raadsbesluit op de hoogte gesteld middels een brief.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken


1. Ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Kulturhûs.
2. <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0051.BPOUH13MFCKULTUROH-ON01>
3. Zienswijze, stuknummer 21712.
4. Reactie Gasunie.
5. Concept-publicatietekst.
6. Besluit GBW 15 oktober 2013.

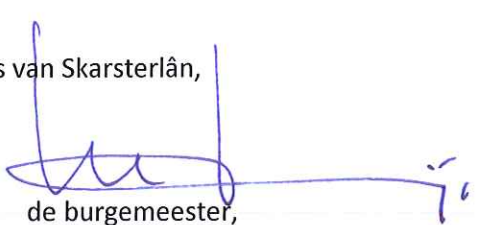
Behandeling raadscommissie / aangekondigde amendementen en/of moties

De commissie Ruimte en Beheer van 6 november 2013 adviseert dit voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raadsvergadering van Skarsterlân van 27 november 2013.

Aanvullende reactie college n.a.v. commissiebehandeling

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân,


de secretaris,
G.N.M. de Wolff


de burgemeester,
M. Looman-Struijs

Raadsbesluit

Vergadering : 27 november 2013
Onderwerp : Bestemmingsplan Oudehaske Kulturhûs
Nummer: : 2013/083

De raad van de gemeente **Skarsterlân**;


Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 22 en overnemende de in dat voorstel genoemde argumenten en overwegingen;
Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht dat tegen het ontwerpbestemmingsplan wel een zienswijze is ingediend;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Oudehaske - Kulturhûs (NL.IMRO.0051.BPOUD13MFCKULTUROH-ON01) gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen betreffen: In het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat en (daarmee) een goede ruimtelijke ordening wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels binnen de bestemming "Maatschappelijk". Hiermee wordt geregeld dat het gebruik van de gebouwen en gronden overeenkomstig de bestemming alleen dan planologisch is toegestaan indien hoogopgaande beplanting met een hoogte van minimaal 2 meter op minimaal 2 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak ter hoogte van de Josterweg 122, 124, 126 en 128 wordt aangelegd en in stand wordt gehouden en over een breedte van minimaal 2 meter lage beplanting vanaf de grens van het bestemmingsvlak ter hoogte van de Josterweg 122, 124, 126 en 128 wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Een voorwaardelijke verplichting kan ook ten aanzien van het materiaalgebruik voor de ramen ter hoogte van de Josterweg 122, 124, 126 en 128 worden opgenomen. Dit materiaalgebruik moet derhalve zodanig zijn dat een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de Josterweg 122, 124, 126 en 128 wordt gegarandeerd.
2. De zienswijze gericht tegen het bestemmingsplan Oudehaske-Kulturhûs deels wel en deels niet over te nemen;
3. De aanvullende welstandscriteria voor het MFC – Kulturhûs vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota Skarsterlân;
4. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen gelet op het bepaalde in hoofdstuk 6.2 van de plantoelichting.

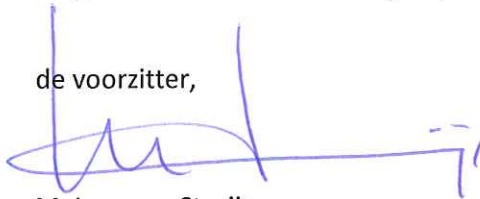
Aldus besloten door de raad van de gemeente **Skarsterlân** in zijn openbare vergadering van 27 november 2013

de griffier,



B. Keulen

de voorzitter,



M. Looman-Struijs.