



Besluit

Vergadering 6 juli 2011
Nummer 65

Vaststelling bestemmingsplan Vegelinsoord-Uitbreiding

De raad van de gemeente Skarsterlân;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 65/2011 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 er drie schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;

besluit:

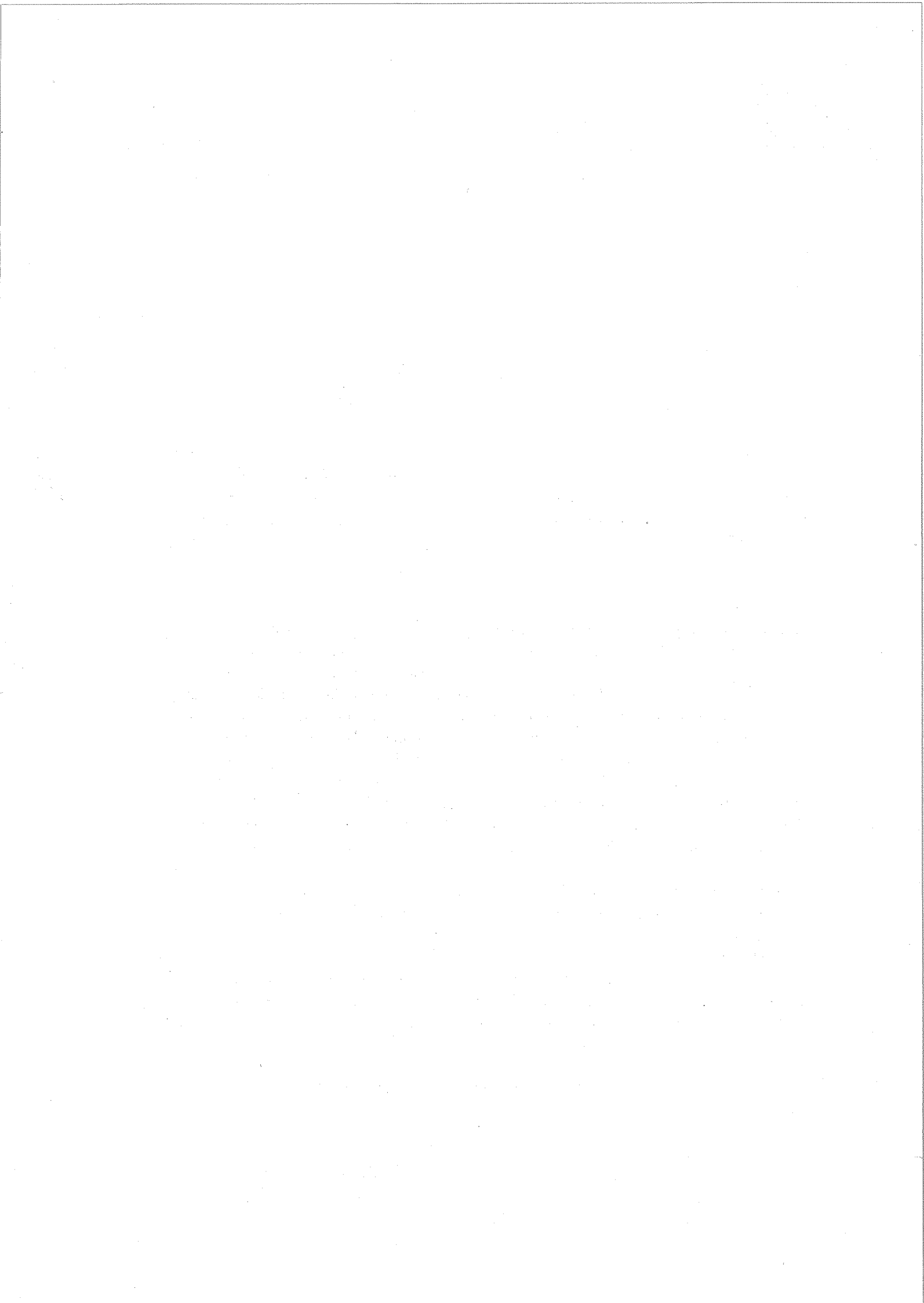
- 1 het bestemmingsplan Vegelinsoord-Uitbreiding (09-60-14) overeenkomstig het bijgevoegde plan met plankaart gewijzigd vast te stellen, onder ongegrondverklaring van de zienswijzen met stuknr. 2011.2628 en die van het Wetterskip Fryslân d.d. 12 mei 2011 en onder deels gegrond en deels ongegrondverklaring van de zienswijze met stuknr. 2011.2800 en met inachtneming van de volgende wijzigingen: ten aanzien van de plankaart wordt de planbegrenzing waar het gaat om de noordelijk punt 9 meter met de bestemming Groen in oostwaartse richting breder gemaakt met slootje parallel aan lange oostzijde vijver (tekening voorlopig ontwerp mei 2011) en ten aanzien van de planregels worden de bouwregels van de bestemming Wonen 1 en Wonen 2 aangepast, in die zin dat aan de artikelen 6.2.2 f., 6.2.3 d., 7.2.2 e. en f en 7.2.3 d. wordt toegevoegd dat de bouwhoogte van een gebouw binnen een afstand van 3.00 meter van de perceelsgrens ten hoogte 5.00 meter zal bedragen;
- 2 op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het bepaalde in Hoofdstuk 7.2 van de Plantoelichting van het bestemmingsplan;
- 3 de beeldkwaliteitscriteria zoals omschreven in Hoofdstuk 3.2 van het bestemmingsplan vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota Skarsterlân;
- 4 een krediet van € 1.461.565,00 (exclusief omzetbelasting) beschikbaar te stellen voor de realisatie van de woningbouwlocatie Vegelinsoord-Uitbreiding aan de Zwarte Weg en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Skarsterlân in zijn openbare vergadering van 6 juli 2011.

De raad voornoemd,

voorzitter

griffier





Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 6 juli 2011
Agendapunt : 13
Nummer : 65/2011
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Vegelinsoord-Uitbreiding
Portefeuillehouder : J. Benedictus
Behandeld in commissie : wonen en werken d.d. 21 juni 2011, agendapunt 6

Voorgesteld wordt

- 1 Het bestemmingsplan Vegelinsoord-Uitbreiding gewijzigd vast te stellen en de zienswijzen ontvankelijk, (deels) ongegrond en (deels) gegrond te verklaren en het bestemmingsplan hierop aan te passen.
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 3 De beeldkwaliteitscriteria vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota Skarsterlân.
- 4 Een krediet van € 1.461.565,00 (exclusief omzetbelasting) beschikbaar te stellen voor de realisatie van de woningbouwlocatie Vegelinsoord-Uitbreiding en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Vegelinsoord-Uitbreiding inclusief de beeldkwaliteitscriteria en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 april 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn een zienswijze bij uw raad indienen.

Het ontwerpplan biedt het ruimtelijke kader voor de bouw van 14 woningen aan de oostzijde van de Zwarte Weg, aansluitend aan het bestaande bebouwingslint. Na 2015 is er ruimte voor acht woningen waarvoor in het plan een aparte wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn beeldkwaliteitscriteria opgenomen als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. De beeldkwaliteitscriteria worden net als het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. De beeldkwaliteitscriteria maken vervolgens onderdeel uit van de Welstandsnota Skarsterlân.

Voor de uitbreiding van Vegelinsoord is een exploitatieberekening van de grondexploitatie gemaakt die betrouwbaar bij de stukken ter inzage is gelegd. In de berekening is uitgegaan van een gemiddelde grondprijs voor de kavels.

Voorafgaand aan de verschillende fasen van uitgifte zal door het college de definitieve grondprijs per individuele kavel worden vastgesteld. In de gemiddelde grondprijs is voldoende ruimte voor goedkopere kavels ten bate van starterswoningen.

De grondexploitatie gaat uit van de bouw van gemiddeld drie woningen per jaar en loopt tot en met 2018. Het plan geeft volgens de berekeningen een klein positief saldo.

Voor de realisatie van het uitbreidingsplan is € 1.461.565,00 (exclusief omzetbelasting) nodig. De kosten kunnen worden gedekt uit de opbrengsten. We stellen voor om dit bedrag beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk. In dit voorstel worden de indieners van de zienswijzen (met uitzondering van gemachtigden of rechtspersonen) vanwege de bescherming van de persoonsgegevens, niet bij naam genoemd. De zienswijzen (met inventarislijst) treft u bij de terinzage liggende stukken aan.

Reclamant 1 (bewoner Zwarte Weg, brief d.d. 2 mei 2011, ontvangstdatum 2 mei 2011, stuknr. 2011.2628).

Inhoud zienswijze:

- 1 Gevraagd wordt of de bestaande sloot gedempt of aangepast en hoe de afwatering wordt gerealiseerd.
- 2 Gevraagd wordt op welke wijze de woonuitbreiding wat hoogte betreft gerealiseerd wordt aansluitend aan het bestaande erf.
- 3 Gevreesd wordt voor schaduwwerking van de nieuw te bouwen woningen gelet op de dakgoothoogte en de nokhoogte.
- 4 Gevraagd wordt hoe de bouwhoogte van de walbeschoeiing wordt bepaald.
- 5 Hoe wordt de aansluiting aan de bestaande walbeschoeiing aan het erf van het perceel Zwarte Weg 4 aan de oostkant gerealiseerd?

Advies burgemeester en wethouders:

- 1 De bestaande sloot wordt gedempt. Blz. 25 van de Plantoelichting zal in die zin worden verduidelijkt. De afwatering van het hemelwater wordt gerealiseerd middels een aan te leggen RWA-riool, welke wordt afgekoppeld op de zuidelijk gelegen watergang.
- 2 De aan de zuidzijde gelegen watergang zal worden gedempt en aangevuld tot aanlegniveau -0.40 m. De exacte afwerking zal in overleg met de betrokken bewoners worden afgestemd (eventueel verplanten, rooien en dergelijke).
- 3 Ten aanzien van mogelijke schaduwhinder hebben we door middel van een zonnediagram gekeken naar de gevolgen voor de bezonning voor het perceel op verschillende meetdagen (21 maart, 21 juni, 21 september, 21 december). We zien dan dat alleen in het najaar en met name in de winter de tuin voor een deel in de schaduw komt te liggen. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat zal in deze situatie geen sprake kunnen zijn. Desgewenst kunnen de betrokken bewoners te zijner tijd vragen om tegemoetkoming in mogelijke planschade wegens aantasting van woongenot. Dit is een afzonderlijke procedure.
- 4 In de planregels is de wijze van meten bepaald. Van een variërend waterpeil is geen sprake.
- 5 De bestaande beschoeiing van het betrokken perceel blijft intact. De nieuwe beschoeiing wordt van kunststof gemaakt, waarbij de aansluiting zorgvuldig en in afstemming met de bewoners van het perceel Zwarte Weg 4 zal plaatsvinden.

Wij achten de zienswijze, welke vooral gaat om uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan, ongegrond.

Reclamant 2 (diverse bewoners Zwarte Weg, brief d.d. 7 mei 2011, ontvangen 12 mei 2011, stuknr. 2011.2800).

Inhoud zienswijze:

- 1 De breedte van de waterpartij loopt in een trechtervorm, waardoor het vijverafval zich in het eindpunt ophoopt.
- 2 De bomen die in het bestemmingsplan gepland staan geven hinderlijke schaduw in de tuinen van de bestaande woningen. Gevraagd wordt om smalle vormen.
- 3 Het voetpad loopt dicht achter de bestaande percelen langs; dit tast de privacy aan.
- 4 De bewoners hebben hiervoor enkele oplossingen. Volg de lijnen van het oorspronkelijke slootverloop, waardoor de lijn kantelt en het smalle stuk van de trechter breder en het brede stuk smaller wordt. Pak de tweede sloot op het smalle stuk van de waterpartij erbij. In verband met de schaduw wordt verzocht om smalle bomen te plaatsen en de bomen te plaatsen tegen de sloot aan de oostkant. In verband met de privacy wordt verzocht om ook het pad tegen de sloot kant te plaatsen aan de oostkant.

Advies burgemeester en wethouders:

1/2/3

Bij het ontwerp is er vanuit gegaan dat aanvoer van water (vanuit de "smalle punt") voor voldoende doorstroming zorgt en dat de geplande bomen op voldoende afstand komen te staan van de bestaande woningen. Het beplantingsplan zullen we te zijner tijd ter kennis brengen van plaatselijk belang.

Op 2 mei jongstleden heeft met de omwonenden overleg plaatsgehad over het verzoek om aan de noordzijde de noordelijke punt van de uitbreiding te verbreden en de sloot iets breder te maken. Hoewel dit tot extra kosten leidt is het mogelijk om aan deze wens goeddeels gevolg te geven. We stellen voor om de bestemmingsplankaart zo aan te passen dat de meest noordelijke punt (achter nr. 18) circa 9 meter breder wordt. De verbreding neemt af tot bij nr. 14 de oorspronkelijke breedte weer geldt. De verbreding zit deels in de sloot en deels op het land. Het pad kan daardoor achter de bomen en achter het dijkje blijven. Het blijft wel zo dat het laagliggende wandelpad aan de noordkant omhoog zal gaan naar de bestaande weg aangezien deze hoger ligt. Op de ter inzage liggende tekening is een ander verduidelijkt. De verdere contacten hierover vinden plaats via plaatselijk belang.

Nog meer verbreden achten we niet noodzakelijk en zal bovendien tot gevolg hebben dat meer betaald zal moeten worden vanwege de meerwaardeclausule. Hierover wordt contact opgenomen met de familie die destijds de grond heeft verkocht.

Het voorgaande betekent dat de plankkaart (toevoeging aan "de punt") hierop dient te worden aangepast; we achten de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

Reclamant 3, Wetterkip Fryslân te Leeuwarden, mail d.d. 12 mei 2011.

Inhoud zienswijze:

Het ontwerpplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, het waterschap is bij de planvormingsfase betrokken bij het uitbreidingsplan. In het voorbereidingstraject is bepaald hoe de inrichting er uit komt te zien.

Advies burgemeester en wethouders:

De zienswijze kan voor kennisgeving worden aangenomen en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan; in die zin is de zienswijze ongegrond.

Tenslotte nog een punt waarop we voorstellen om het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen. Om te voorkomen dat op 1 meter uit de erfgrans een topgevel van 10 respectievelijk 7 meter hoog kan ontstaan, is het van belang om de bouwregels ten aanzien van de bestemmingen Wonen 1 en Wonen 2 aan te passen, in die zin dat aan de artikelen 6.2.2 f., 6.2.3 d., 7.2.2. e. en f en 7.2.3 d. wordt toegevoegd dat de bouwhoogte van een gebouw binnen een afstand van 3.00 meter van de perceelsgrens ten hoogste 5.00 meter zal bedragen.

Programmabegroting 2011

Programma 4 Ruimtelijke Ordening.

Doelstelling

Het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening.

Keuze mogelijkheden

Volgens de Wet ruimtelijke ordening besluit de raad omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan.

Argumenten

Het scheppen van een goede ruimtelijke ordening waarbij wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Kanttekeningen/toevoegingen naar aanleiding van de raadscommissie

Effectmeting

Tijdens en na de realisering van het plan wordt getoetst aan het bestemmingsplan en het woonplan.

Risico's

Ruimtelijke procedures en planschadeclaims. Eventuele planschade komt ten laste van de grondexploitatie.

Middelen

Het bestemmingsplan is in het kader van de grondexploitatie economisch uitvoerbaar. Omdat de gronden gemeentelijk eigendom zijn, wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Communicatie

Inspraak en overleg, zienswijzen- en beroepsmogelijkheden in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Behandelvorstel

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien, vaststelling van het bestemmingsplan vindt door de gemeenteraad plaats. Na de vaststelling bestaat het wettelijk beroepschrift bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân

Afdeling : ruimte
Behandelend ambtenaar : G. Zaal
Telefoonnummer : 481 384
E-mailadres : g.zaal@skarsterlan.nl

