



Aan de gemeenteraad

Registratienummer: GF12.20008 **Datum:** 20 december 2011
Agendapunt: 14

Portefeuillehouder: De heer S. Siebenga **Behandelend ambtenaar:** de heer S.A. Doelman

Onderwerp:
vaststelling bestemmingsplan "Mildam 2012"

Voorstel:

1. Besluiten op de op het ontwerp-bestemmingsplan ingediende zienswijzen overeenkomstig het ontwerp-besluit;
 2. Het bestemmingsplan "Mildam 2012" kenbaar uit het GML-bestand idn. NL.IMRO.0074.BPVG Mildam2012-VG01 vaststellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan "Mildam 2010" met inachtnaam van de wijzigingen die zijn weergegeven op de bij het ontwerp-besluit behorende bijlage;
-

Overwegingen

I. Inleiding

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan "Mildam 2012" ter vaststelling aan. Dit plan heeft betrekking op de bebouwde kom van het dorp Mildam en omvat de bebouwing van het dorp voor zover dat niet in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" is begrepen.

Dit nieuwe bestemmingsplan past in de versnelde aanpak van verouderde bestemmingsplannen in verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Uw raad heeft hiervoor in het najaar van 2007 extra geld ter beschikking gesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan "Mildam" uit 1985 en het bestemmingsplan "Mildam-de Dobbe" uit 1992.

Wij hebben u in juli 2011 per brief geïnformeerd over het stilleggen van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Omdat het onderhavige bestemmingsplan al in een vergevorderd stadium was, is de procedure van dit bestemmingsplan niet stilgelegd.

II. Het bestemmingsplan op hoofdlijnen

Voor dit nieuwe bestemmingsplan heeft u bij besluit van 2 maart 2009 de uitgangspunten vastgesteld. Het bestemmingsplan is een juridische uitwerking van deze uitgangspunten. Het bestemmingsplan is op basis daarvan vooral gericht op consolidatie van de bebouwing.

Een uitzondering geldt daarbij voor de bestaande huurwoningen langs het noordelijke gedeelte van de Molenlaan. Het bestemmingsplan gaat vooralsnog uit van de bestaande situatie, maar geeft ons college wel de bevoegdheid om het bestemmingsplan zo te

wijzigen dat deze acht bestaande woningen vervangen kunnen worden door ten hoogste 16 nieuwe woningen. Door Accolade wordt op dit moment op een dergelijke vervanging gestudeerd. Deze wijzigingsbevoegdheid is eerst in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan is in overwegende mate voor wonen bestemd. Uitzonderingen daarop zijn de groen- en bospercelen binnen het plangebied, de sportvelden, de maatschappelijke voorzieningen (de school en de beide kerkgebouwen), het autobedrijf Mevius en de opslagloods aan het Bruggelaantje, de detailhandel (bloemisterij aan het begin van het dorp en de bestaande antiekhandel) alsmede het restaurant "Hof van Schoterland".

De regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn afgestemd op het actuele beleid voor de erfbebouwing. Dat wil zeggen dat bij recht 100m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken voor extra aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten tot maximaal 150m². Ook ten behoeve van bewoning van vrijstaande bijgebouwen in het kader van mantelzorg kan van het bestemmingsplan worden afgeweken.

De bedrijven, horeca en detailhandel hebben een beperkte uitbreidingsmogelijkheid gekregen.

III. De procedure

Voorontwerp-bestemmingsplan

Met ingang van 6 april 2010 hebben wij een (digitaal) voorontwerp-bestemmingsplan raadpleegbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren afdruk van het bestemmingsplan is ter inzage gelegd op zowel het gemeentehuis als in café-restaurant "Hof van Schoterland" in Mildam. Dit is aangekondigd op zowel de gemeentelijke website als in de Heerenveense Courant. Daarbij is ook mededeling gedaan van de mogelijkheid om gedurende de periode dat het bestemmingsplan kon worden ingezien, een inspraakreactie kenbaar te maken. Naar aanleiding daarvan zijn er geen inspraakreacties kenbaar gemaakt.

Ontwerp-bestemmingsplan

Vervolgens hebben wij met ingang van 7 maart 2011 voor een periode van zes weken ontwerp-bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren afdruk van het ontwerp-bestemmingsplan is wederom ter inzage gelegd op zowel het gemeentehuis als in de Openbare Bibliotheek in Heerenveen. Dit is aangekondigd op zowel de gemeentelijke website als in de Heerenveense Courant. Daarbij is ook mededeling gedaan van de mogelijkheid om gedurende de periode dat het ontwerp-bestemmingsplan kon worden ingezien, zienswijzen konden worden ingediend bij de gemeenteraad.

IV. Zienswijzen

Naar aanleiding daarvan hebben wij zeven zienswijzen ontvangen. Deze zijn afkomstig van de hieronder genoemde personen en instanties:

1. College van Gedeputeerde Staten van Fryslân
gedateerd 22 maart, ontvangen 24 maart 2011
2. H.B. Jonker, Verzetslaan 7, 8454 KK Mildam
Gedateerd 10 maart, ontvangen 29 maart 2011
3. Familie Wijngaard, Verzetslaan 9, 8454 KK Mildam
gedateerd 11 april, ontvangen 13 april 2011
4. Harm Rozenberg, Molenlaan 54, 8454 KZ Mildam

- gedateerd 14 april, ontvangen 15 april 2011)*
5. R. Noorman en E. Verweij, Verzetslaan 15, 8454 KK Mildam
Gedateerd 14 april, ontvangen 15 april 2011
 6. Familie J. Kleefstra, De Dobbe 34; Familie C. Bakker, De Dobbe 48, Mevrouw J. Sytema, De Dobbe 50 en Familie B. Visser, De Dobbe 52, 8454 LD Mildam
Gedateerd 12 april, ontvangen 15 april 2011
 7. Stichting Meyledam, p/a De Dobbe 52, 8454 LD Mildam
Gedateerd 14 april, ontvangen 15 april 2011

V. Beoordeling zienswijzen

Inhoud van de zienswijze van het college van Gedeputeerde Staten

In haar zienswijze heeft het college van GS aangegeven dat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 23 lid e van de planregels, voorzover daarbij wordt gewijzigd in de bestemming "detailhandel", kan leiden tot strijdigheid met het provinciaal beleid. Dat is met name het geval wanneer het omvangrijke bebouwing betreft. Mildam valt onder "overige kernen" en volgens het Streekplan en de (ontwerp-) verordening zijn in deze "overige kernen" alleen mogelijkheden voor detailhandel met een lokaal verzorgingsgebied. De bevoegdheid moet daarom worden beperkt in die zin dat alleen lokaal georiënteerde detailhandelsbedrijven met een beperkte omvang zich in Mildam kunnen vestigen.

Inhoud van de overige zienswijzen

De overige zienswijzen die naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan bij u zijn ingediend, hebben betrekking op de wijzigingsbevoegdheid voor het vervangen van de bestaande woningen langs de Molenlaan. Hierbij worden een aantal argumenten naar voren worden gebracht op basis waarvan zou moeten worden afgezien van deze wijzigingsbevoegdheid. In deze zienswijze worden – kort samengevat – de volgende gronden aangevoerd:

De inhoud van de zienswijze van de heer Jonker

- De bewoners van Mildam wensen dat de kleinschaligheid van het dorp behouden blijft. Op basis daarvan is vervanging vanzelfsprekend, maar een uitbreiding van het aantal is niet gewenst;
- De natuurlijke en landschappelijke waarden moeten worden versterkt en dit verdraagt geen uitbreiding van het aantal woningen;
- Accolade heeft eerder aangegeven om in samenspraak met de bewoners een passend plan te maken. Er is tot op heden geen enkele wijze input gevraagd;
- De leefbaarheid van de omwonenden komt door de uitbreiding onder druk te staan. Deze hebben bewust gekozen om te wonen in een kleinschalige, landelijke en rustige omgeving;

De inhoud van de zienswijze van familie Wijngaard

- Het is zonde om deze woningen (bouwjaar 1920) te laten afbreken. Accolade had er zuiniger op moeten zijn en bovendien horen deze woningen op de monumentenlijst, want deze woningen zijn typerend voor Mildam;
- Vanwege de natuurlijke en landschappelijke waarden is het niet gewenst om het aantal woningen te verdubbelen;
- De familie heeft vrij uitzicht naar achteren en heeft bij de aankoop van de woning daar bewust voor gekozen. De bouw van 16 woningen gaat daarom ten koste van dat uitzicht;
- Accolade heeft de bewoners van de Molenlaan tot nu toe niet betrokken bij de plannen. Ook Plaatselijk Belang is daarvan niet op de hoogte gesteld;

- Het is nog onduidelijk of de nieuwe woningen worden verhuurd of verkocht. Er staan nu al acht woningen te koop. Er is dus niet veel vraag naar woningen in het dorp;
- De familie Wijngaard heeft accolade aangeboden de gronden achter het perceel aan te kopen;

De inhoud van de zienswijze van Harm Rozenberg

- Er zijn in de gemeente al zoveel oude huizen gesloopt, de Molenlaan is één van de oudste gedeelten van het dorp;
- De heer Rozenberg woont hier vooral om het erf en niet om de woning, terwijl een nieuwe woning een hogere huur betekent. Hij heeft zelf al veel verbeteringen aan de woning doorgevoerd;
- In Skoatterwald is nog zoveel ruimte, dat moet eerst maar eens vol zijn gebouwd;
- De plannen van Accolade voegt geen meerwaarde toe, maar laten het karakter van de Molenlaan verdwijnen;

De inhoud van de zienswijze van R. Noorman en E. Verweij

- De bouw van 16 woningen leidt tot een drastisch verminderd woongenot, omdat deze veel hoger en dieper zullen zijn van de bestaande woningen. Dit leidt tot verminderde privacy, minimaliseren van het zonlicht en inkijk in de woning vanaf de achterzijde;
- Financiële compensatie in de zin van de planschade kan de schade als gevolg van de bouwplannen niet compenseren, maar is slechts een "doekje voor het bloeden";
- De bestaande woningen zijn, inclusief de ruime verkaveling en de houtwallen aan de voorzijde beeldbepalend voor Mildam en hebben een grote historische waarde. Toch neemt het college het recht om hier met een pennestreek aan voorbij te gaan;
- De kwaliteit van de woningen is slecht als gevolg van het achterwege laten van onderhoud door de corporatie. In plaats van sloop is renovatie een mogelijkheid die voorzover bekend niet is onderzocht. Dit zou eerst onderzocht moeten worden
- Er is geen enkele aanleiding om het aantal woningen in Mildam uit te breiden. Het dorp heeft geen voorzieningen en het openbaar vervoer is minimaal. Ook het Woonplan "De ambitie Plus" en de Strategische Woonvisie voorzien daar niet in;
- De passage op pag 34 en de op pag 48 opgenomen reactie stroken niet met de werkelijkheid. Gevraagd wordt om een actueel bestemmingsplan en niet te doen alsof er nog geen enkele duidelijkheid is;
- De rol van de woningbouwcorporaties staat onder druk. Dit bestemmingsplan biedt Accolade de ruimte om tegen deze ontwikkeling in een discutabel nieuwbouwplan in gang te zetten;
- Is het niet logisch of gebruikelijk om een besluit zoals dichtere bebouwing langs de Molenlaan door de gemeenteraad te laten nemen;

De inhoud van de zienswijze van enkele families van De Dobbe

- Ten onrechte wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de vervanging van de bestaande acht door 16 nieuwe woningen. Bij aankoop van de woning was in het bestemmingsplan niet vermeld dat de ruimte tussen de woningen bebouwd zou worden. Als dat wel het geval was, dan hadden de indieners van de zienswijze de woning niet gekocht;
- Door de verdubbeling is er geen sprake meer van de genoemde rustieke uitstraling;
- Er is nu al sprake van een forse waardevermindering van de woningen, potentiële kopers haken af bij navraag bij Accolade. De gemeente is aansprakelijk voor de schade en t.z.t. zal er dan ook een formele claim bij de gemeente worden ingediend;

De inhoud van de zienswijze van de Stichting Meyledam

- Door de sloop zou opnieuw een stukje geschiedenis uit de jaren '20 verloren gaan. Hoewel de huizen niet formeel als monument te boek staan, worden ze door de bewoners van Mildam wel beschouwd als een stukje sociale geschiedenis van het dorp;
- Door de sloop verdwijnt een stukje Mildam dat altijd erg gezichtsbepalend is geweest. Bovendien zal om ruimte moeten maken een relatief groot aantal eikenbomen moeten worden verwijderd, evenals stukken van een eeuwenoude houtwal;
- De oudste culturele pelgrimsroute van West-Europa verdraagt de sloop van deze woningen evenmin, omdat de kans zeer groot is dat ze vervangen zullen worden door "kleurloze confecti-achtige" huurwoningen;

VI. Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Ten aanzien van de zienswijze van Gedeputeerde Staten

De constatering van Gedeputeerde Staten is juist. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming "detailhandel" wordt toegekend en wanneer het om grotere bebouwing gaat, is strijdigheid met het provinciaal beleid inderdaad niet uitgesloten. Wij zien echter geen juridische mogelijkheden om in het bestemmingsplan op te nemen dat deze alleen geldt voor lokaal georiënteerde detailhandelsbedrijven. Aan de andere kant willen wij de optie van detailhandel ook niet uitsluiten. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van Gedeputeerde Staten stellen wij daarom voor om in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat de oppervlakte van detailhandel niet meer mag bedragen dan 250m².

Ten aanzien van de overige zienswijzen

In de overige zienswijzen worden argumenten aangevoerd die zich richten tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het vervangen van de woningen van Accolade langs de Molenlaan.

Voordat wij per argument op deze zienswijzen ingaan, willen wij eerst in algemene zin opmerken dat in het kader van dit bestemmingsplan alleen planologisch relevante argumenten in de belangenafweging een rol kunnen spelen. De vraag of Accolade terecht tot sloop heeft besloten dan wel dat alternatieven hadden moeten worden onderzocht, kan in het kader van het bestemmingsplan door ons niet worden meegewogen. Het gaat alleen om de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwbouw, ongeacht of het om huur- of koopwoningen gaat en ongeacht de eigendomssituatie.

- *De bouw van 16 woningen gaat ten koste van de kleinschaligheid van het dorp, zet de leefbaarheid onder druk en verdraagt zich niet met de landschappelijke en natuurlijke waarden, past niet bij de karakter van de Molenlaan; er worden door Accolade teveel nieuwe woningen gebouwd.*

Wij erkennen dat er bij de Molenlaan sprake is van een vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt bijzonder situatie: een zeer ruim opgezette verkaveling die een bijzonder fraaie setting als dorpsrand naar het open landschap oplevert. Kwaliteiten zijn met name de zeer ruime plaatsing van de woningen waardoor de tussenruimten groen zijn ingevuld: een zeer landschappelijke setting van de woningen, de bescheiden omvang van de woningen (één laag met kap) en het groene en bescheiden profiel van de Molenlaan.

Aan de andere kant willen wij ook oog hebben voor de wensen van Accolade die heeft aangegeven dat deze woningen niet meer voldoen aan de eisen van de tijd, te klein zijn

en renovatie niet haalbaar moet worden geacht.

Op basis van een stedenbouwkundige beoordeling van de situatie ter plekke hebben wij ons op het standpunt gesteld dat het mogelijk is om aan de wensen van Accolade tegemoet te komen, maar dan wel onder de voorwaarde dat de kwaliteiten van het gebied zoveel mogelijk overeind moeten worden gehouden. Daarom zijn er door ons een aantal randvoorwaarden gesteld en daarom is de vervangende nieuwbouw ook niet als "direct recht" in het bestemmingsplan opgenomen. In plaats daarvan is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Dit biedt namelijk de mogelijkheid om voordat tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt besloten, te toetsen of aan de randvoorwaarden is voldaan. Het gaat daarbij om de volgende randvoorwaarden:

- Behoud van het huidige profiel van de Molenlaan (inclusief zoveel mogelijk bomen).
- Nieuwe inritten zullen zorgvuldig gepositioneerd moeten worden, rekening houdend met de plaats van bestaande bomen; dit heeft mogelijk gevolgen voor de exacte situering van woningen; mogelijk kunnen inritten per 2 woningen gecombineerd worden.
- Bescheiden bouwmassa van de nieuwe woningen (één laag met kap)
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein (ook bezoekers) ter behoud van het groene wegprofiel en groene bermen
- Niet meer woningen dan de aangegeven 16. Met dit aantal heeft een groot deel van de woningen een relatief brede kavel (ca. 15 meter, waardoor naast de woningen voldoende ruimte is voor een groene invulling van de kavel)

Op basis daarvan concluderen wij dat binnen de gestelde randvoorwaarden en gezien de belangen van zowel omwonenden als Accolade de bestaande kwaliteiten in voldoende mate bewaard kunnen blijven. Daarom zien wij ook geen reden om geen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen.

Om zoveel mogelijk te waarborgen dat aan deze randvoorwaarden wordt voldaan, stellen wij om de verdere randvoorwaarden specifiek als voorwaarden te verbinden aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid door deze als bijlage 3 aan de regels van het bestemmingsplan toe te voegen.

De bouw van 16 woningen in de plaats van 8 bestaande woningen gaat naar de mening van ons college niet ten koste van het kleinschalig karakter van het dorp. In de dorpskom staan momenteel ongeveer 400 woningen, een toename van acht woningen betekent een toename van het aantal woningen met ongeveer 2%;

Aan het kleinschalig karakter van het dorp wordt verder evenmin afbreuk gedaan, omdat de aard van de nieuwe bebouwing – twee onder één-kap woningen – en de dichtheid (kavelbreedte) aansluit bij de bebouwingskarakteristiek van de aansluitende, bestaande bebouwing achter de Molenlaan. De nieuwe bebouwing wordt niet minder kleinschalig dan de bestaande bebouwing en sluit daar op aan. Bij ten hoogste 16 woningen zijn de kavels gemiddeld 14 meter breed. Dat is meer dan de breedte van de kavels van de twee-onder-kap woningen in het gebied achter de Molenlaan.

- *Het is zonde om deze woningen te slopen, deze zijn een deel van de sociale geschiedenis van Mildam en horen op de monumentenlijst te staan*

De keuze om panden aan te wijzen als gemeentelijk monument is recent aan de orde geweest bij de vaststelling van de Nota Cultuurhistorie. In deel 3 van deze nota is een uitvoerige verantwoording opgenomen hoe de keuze van gemeentelijke monumenten tot stand is gekomen. Bij elk pand is een overweging gemaakt naar aanleiding van vijf waarden die in het gunstigste geval allemaal aanwezig zijn: cultuurhistorische waarde, stedenbouwkundige/ensemblewaarde, architectuurhistorische waarde, de gaafheid/herkenbaarheid en zeldzaamheid. Daarbij is enkel de historische waarde van een pand

onvoldoende. Het pand of de panden moeten ook waardevol zijn ten aanzien van de andere genoemde criteria. In het geval van de woningen Molenaan 44 tot en met 52 is dat niet het geval en daarom komen de woningen niet voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst in aanmerking.

- *De nieuwbouw gaat ten koste van het uitzicht. Er is bewust gekozen voor het vrije uitzicht, ook in relatie tot het bestemmingsplan op het moment van aankoop;*

Ter plaatse van deze woningen geldt thans het bestemmingsplan "Mildam" dat door u is vastgesteld op 25 juni 1985. Daarin is uitdrukkelijk rekening gehouden met bebouwing aan de oostzijde van de Molenlaan. In het bestemmingsplan is dat tot uitdrukking gebracht door op de plankaart hier een aaneengesloten bouwvlak aan te geven. Ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan uit 1968 werd rekening gehouden met bebouwing aan de oostzijde van de Molenlaan. Daaruit kan worden opgemaakt dat in ieder geval sinds 1968 het vrije uitzicht niet door het geldende bestemmingsplan werd gewaarborgd. Los daarvan vinden wij dat aan een bestaande planologische situatie geen blijvende rechten kunnen worden ontleend, in die zin dat daar geen verandering in zou mogen worden aangebracht.

- *Bouw eerst de ruimte in Skoatterwald maar vol;*

Waar het naar de mening van ons college om gaat, is de vraag of er in het belang van een goede ruimtelijke ordening planologische medewerking kan worden verleend aan het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid. Daarbij moet ook gelet worden op de belangen van aangrenzende bewoners, de woningbouwcorporatie en aan de bestaande juridische-planologische situatie. Het feit dat er in Skoatterwald voldoende ruimte is, is naar de mening van ons college geen argument om nieuwbouw op deze plaats van de hand te wijzen.

- *Vermindering woongenot, aantasting privacy, minimalisering zonlicht en inkijk;*

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 16 in plaats van 8 twee-onder-één-kap-woningen. De nieuwe woningen zullen groter zijn dan de bestaande woningen. Dit omdat de eisen van de tijd anders zijn. Het is onvermijdelijk dat hierdoor de aanblik van de Molenlaan gaat veranderen, maar het college ziet niet in dat hierdoor sprake zal van een onaanvaardbare verslechtering van de woon- en leefsituatie. Daarbij spelen de overwegingen mee dat:

- nieuwbouw op grond van het geldende bestemmingsplan niet door ons gekeerd kan worden
- het type en het soort woningen aansluit bij de woningen in de omgeving van de Molenlaan.
- enige mate van inkijk in de achtertuinen inherent is aan het wonen in een woonwijk met relatief veel woningen op redelijk klein gebied, waarbij eveneens moet worden opgemerkt dat ook in de huidige situatie al inkijk (met de daarbij behorende verminderde privacy) bestaat, mede gelet op de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

- *Planschade is hooguit een doekje voor het bloeden;*

Voor wat betreft planschade merken wij op dat wij een planologische ontwikkeling niet rechtvaardigen met een beroep op de planschaderegeling. (art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Deze regeling is primair bedoeld om *onevenredige* schade te vergoeden die wordt geleden als gevolg van planologische ingrepen. Overigens moet er volgens de wet daarbij ook gelet worden op de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

- *Er is geen ruimte om in Mildam woningen aan de woningvoorraad toe te voegen;*

De uitbreidingsmogelijkheden in de dorpen zijn inderdaad beperkt. Grootschalige uitbreidingen vinden dan ook alleen plaats in de grotere dorpen als Nieuwehorne en Tjalleberd. Het gaat hier echter om een kleinschalige uitbreiding. In de strategische woonvisie is een uitbreiding in Mildam opgenomen van netto 6 woningen opgenomen. De plannen van Accolade voorzien in een uitbreiding van 8 woningen. Het woningbouwprogramma binnen de strategische woonvisie biedt echter ruim voldoende mogelijkheden om deze 2 extra woningen op te vangen. Bovendien moet daarbij worden opgemerkt dat het op grond van het huidige bestemmingsplan reeds toegestaan is hier woningen te bouwen, waarbij het aantal woningen door het bestemmingsplan niet is gelimiteerd.

- *Is het niet logisch of gebruikelijk om een besluit zoals dichtere bebouwing langs de Molenlaan door de gemeenteraad te laten nemen?*

Het besluit om dichtere bebouwing langs de Molenlaan is afhankelijk van instemming door uw raad. Omdat het de raad is die besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan, is het ook de raad die bepaalt of burgemeester en wethouders het bestemmingsplan al dan niet onder bepaalde voorwaarden mogen aanpassen

- *De nieuwbouw gaat ten koste van een aantal eikenbomen;*

De nieuwbouw van de woning is gebonden aan een wijzigingsbevoegdheid. Dat houdt in dat ons college een besluit kan nemen om het bestemmingsplan te wijzigen. Om dat besluit te kunnen nemen, moet er wel worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische, archeologische en landschappelijke waarden. Daartoe behoren ook de bestaande bomen. Uitgangspunt daarbij is dat deze zoveel mogelijk behouden blijven. Wij zullen daar bij de verdere ontwikkeling van de nieuwbouw aan toetsen.

- *Het Jaabikspad verdraagt de nieuwbouw evenmin omdat er een grote kans is dat de woningen vervangen door kleurloze confetti-achtige huurwoningen;*

De gemeente is geen voorstander van "kleurloze confetti-achtige huurwoningen". Ook Accolade erkent de bijzondere waarde van dit gebied. Om dit te voorkomen stellen wij voor om ten behoeve van deze nieuwbouw een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Deze gaat onderdeel uitmaken van de welstandsnota en is toetsingspunt voor de omgevingsvergunning.

- *Diverse opmerkingen over het niet betrekken door Accolade van bewoners, onduidelijkheid of het koop- of huurwoningen gaan worden, het niet honoreren van een aanbod op grond van Accolade te kopen, de slechte staat is zelf door Accolade veroorzaakt en de onder druk staande rol van de woningbouwcorporaties;*

Zoals door ons hierboven al is aangegeven, hebben wij ons in het kader van dit bestemmingsplan te beperken tot de planologische beoordeling. Accolade heeft aangegeven dat het de bewoners zeker bij het proces zal betrekken. In ieder geval zal Accolade hier sociale huurwoningen bouwen. Mogelijk dat een deel van de woningen als koopwoning zal worden gebouwd.

Het staat Accolade vrij om haar gronden al dan niet te verkopen. In het kader van de planologische afweging kunnen wij dit punt niet betrekken. Door Accolade is aangegeven dat de woningen niet meer of slecht te verhuren zijn omdat ze niet meer aansluiten bij de eisen van deze tijd. Feit is inderdaad dat er allerlei ontwikkelingen zijn in de wereld van woningbouwcorporaties. Aan de orde is alleen de planologische beoordeling van een nieuwbouw door een corporatie en het is niet aan ons college om daarbij een oordeel in

te nemen over de (on)wenselijkheid van deze activiteiten.

- *Eén van de zittende bewoners gaat het om het erf, niet om de woning, heeft zelf al veel verbeteringen doorgevoerd, nieuwe woning betekent hogere huur, maar heeft nu al moeite om rond te komen;*

Accolade heeft aangegeven dat het intensief met bewoners in overleg zal treden over wensen en mogelijkheden.

VII. Ambtshalve wijzigingen

Behalve de aanpassing in de wijzigingsbevoegdheid welke voortvloeit uit de zienswijze van Gedeputeerde Staten, stellen wij ook enkele ambtshalve aanpassingen voor. De aanpassingen hebben slechts betrekking op ondergeschikte onderdelen van het bestemmingsplan:

Wij stellen voor om op een aantal plaatsen in de regels enkele aanpassingen en verbeteringen aan te brengen. Daarmee wordt beoogd de toepasbaarheid van de regels te verbeteren, enkele overbodige regels te schrappen en een betere aansluiting te verkrijgen met andere plannen die in ontwikkeling zijn en kamerverhuur uit te sluiten,

In de bestemmingen "Horeca", "Detailhandel" en "Bedrijf" wordt verder de bepaling dat de gebouwen slechts ten behoeve van één bedrijf mogen worden gebruikt geschrapt. Het gaat om relatief kleine gebouwen waarbij het voor de planologische gevolgen nauwelijks verschil uitmaakt of er nu één of meerdere bedrijven gevestigd zijn.

Een vergelijkbare aanpassing geldt voor de bestemming "Sport". Eveneens wordt in deze bestemmingen de bepaling dat "ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoning mag worden gebouwd" vervangen door "per bestemmingsvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd".

Tenslotte worden op de plankaart enkele aanduidingen "bijgebouw" aangebracht. Dit is nodig om de bestaande situatie in overeenstemming te brengen van de inhoud van de regels.

Vervolgproces

Voorzover u ons voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan overneemt, wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Voorwaarde daarbij is dat er eerder een zienswijze is ingediend bij de gemeenteraad, tenzij het beroep zich richt tegen de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Het bestemmingsplan verkrijgt rechtskracht op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een belanghebbende bij het indienen van beroep de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak heeft gevraagd het vaststellingsbesluit te schorsen.

Millenniumparagraaf

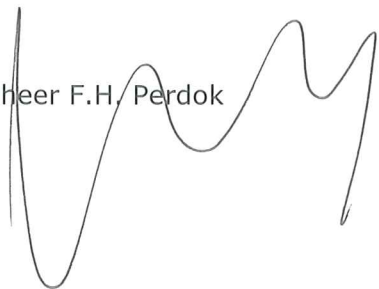
Dit bestemmingsplan heeft geen relatie met de milleniumdoelstellingen, aangezien hoofdzakelijk gericht is op het vastleggen van de bestaande situatie. Ten aanzien van de nieuwbouw langs de Molenlaan komen de milleniumdoelstellingen aan de orde bij de (eventuele) toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Ter inzage liggende stukken:

Ontwerp-bestemmingsplan "Mildam 2010"
Ontvangen zienswijzen

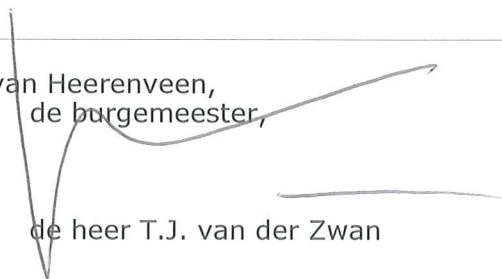
Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris,

de heer F.H. Perdok



de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan





Gemeenteraad

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Mildam 2012"
Registratienummer: GF12.20008

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 december 2011;

overwegende dat het wenselijk is om voor de bebouwde kom van het dorp Mildam een nieuw bestemmingsplan vast te stellen;

dat daartoe een ontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, dat op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt,

dat naar aanleiding daarvan 7 zienswijzen zijn ontvangen;

dat de raad ten aanzien de beantwoording en de reactie op deze zienswijzen het voorstel van burgemeester en wethouders ten aanzien van deze zienswijze overneemt en de overwegingen van het college tot de zijne maakt;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren
2. De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Fryslan over te nemen en de overige zienswijzen niet over te nemen
3. Het (digitale) bestemmingsplan Mildam 2012 zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPVG Mildam 2012-VG01 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan Mildam 2010 (NL.IMRO.0074BPNmildam-OW01) met inachtnaam van de wijzigingen zoals weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 februari 2012.

De griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

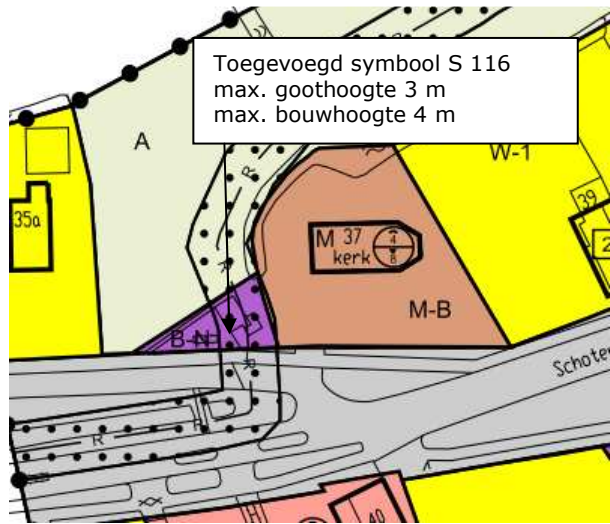
De voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan

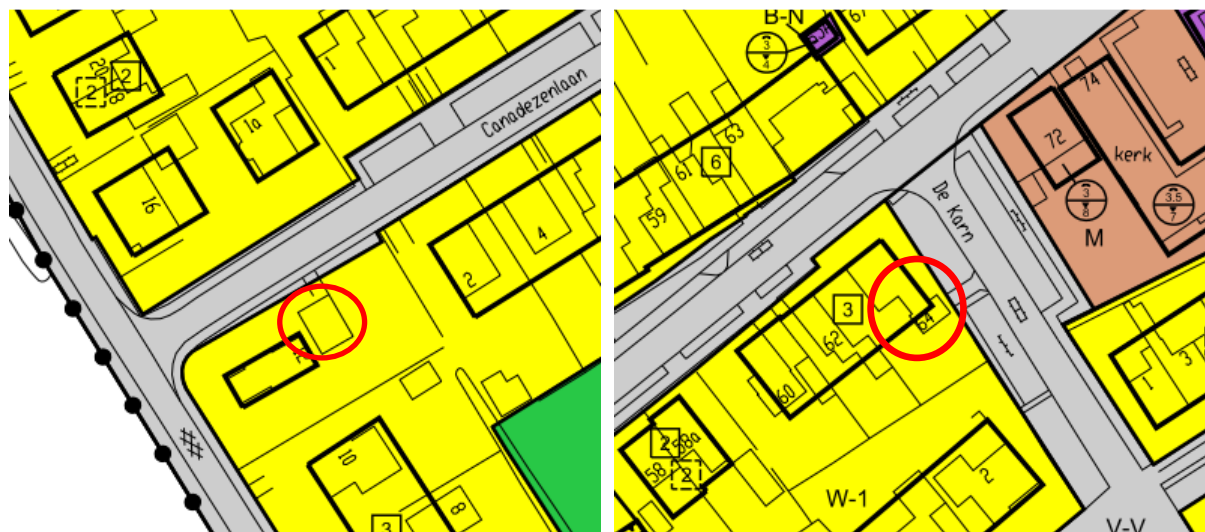
STAAT VAN WIJZIGINGEN AANGEBRACHT BIJ VASTSTELLING VAN HET BESTEMMINGSPLAN MILDAM 2012

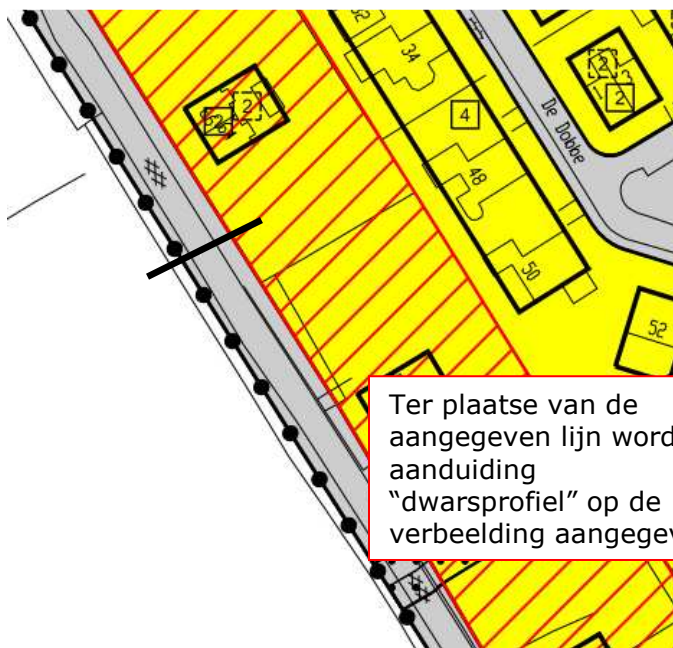
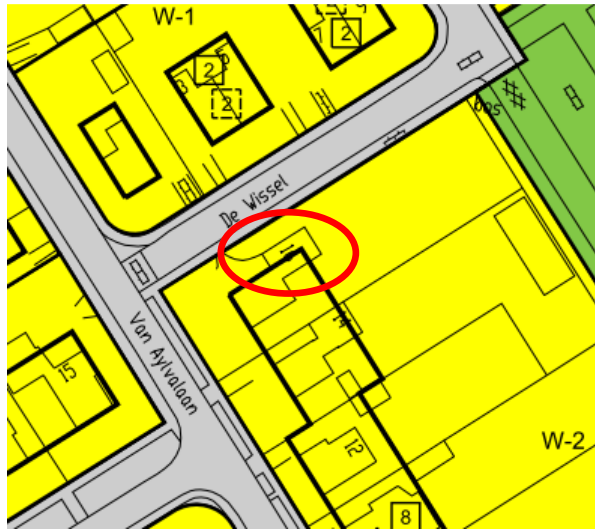
VERBEELDING

De gewijzigd vast te stellen onderdelen van de verbeelding (kaart) zijn op bijgaande fragmenten van de verbeelding gemarkeerd weergegeven.



Ter plaatse van de hieronder met een rode cirkel aangegeven aan- of uitbouwen of bijgebouwen wordt de verbeelding voorzien van de aanduiding "bijgebouw";





Ter plaatse van de
aangegeven lijn wordt de
aanduiding
"dwarsprofiel" op de
verbeelding aangegeven

REGELS

I. artikel 1

sub 1 Mildam 2010 wordt vervangen door Mildam 2012

sub 15: vervalt; de subleden 16 tot en met 35 worden vernummerd in de subleden 15 tot en met 34

na sublid 34 wordt een nieuw sublid 35 ingevoegd dat luidt als volgt:

35. gemeentelijk monument

een overeenkomstig de erfgoedverordening 2010 van de gemeente Heerenveen als beschermd gemeentelijk monument aangewezen:

- a. zaak, die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;*
- b. terrein dat van algemeen belang is wegens een daar aanwezige zaak bedoeld onder 1;*

sublid 39 vervalt en de subleden 40 tot en met 68 worden vernummerd in subleden 39 tot en met 67

in het (nieuwe) sublid 65 wordt na huishouden een punt geplaatst en vervalt "dan wel eengroep personen;"

II. artikel 2

in sublid e vervalt de punt achter bouwwerk en wordt na bouwwerk de volgende zinssnede toegevoegd: "waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven;" In artikel 2 vervalt de laatste volzin: "bij toepassing van.... het bouwwerk."

III artikel 3

in lid 3.2.1 wordt na gebouwen ingevoegd: "of overkappingen"
in lid 3.2.2 wordt telkens voor bouwwerken ingevoegd: "overige"

IV artikel 4

In lid 4.2.1 vervalt sublid b, de bestaande subleden c tot en met f worden vernummerd in subleden b tot en met e.

Het nieuwe sublid b wordt vervangen door de volgende tekst:

- b. per bestemmingsvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;

In lid 4.2.1 sub c en 4.2.2 sub b vervalt "inclusief dakoverstallen";

in lid 4.4 sub a wordt "4.2.1 sub e" vervangen door "4.2.1 sub d";

In lid 4.4 sub b onder 1 wordt 'beschermd beeldbepalend pand' vervangen door "gemeentelijk monument"

V artikel 7

In lid 7.2.1 vervalt sublid b, de bestaande subleden c tot en met f worden vernummerd in subleden b tot en met e.

Het nieuwe sublid b wordt vervangen door de volgende tekst:

- b. per bestemmingsvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;

In lid 7.2.1 sub c en 7.2.2 sub b vervalt "inclusief dakoverstallen";

In lid 7.4 sub a wordt "7.2.1 sub e" vervangen door "7.2.1 sub d"

In lid 7.4 sub b onder 1 wordt 'beschermd beeldbepalend pand' vervangen door "gemeentelijk monument"
in lid 7.6 onder b vervalt sublid 2, de bestaande subleden 3 tot en met 6 worden daarbij vernummerd in subleden 2 tot en met 5;

VI artikel 9

In lid 9.2.1 vervalt sublid b, de bestaande subleden c tot en met f worden vernummerd in subleden b tot en met e.
Het nieuwe sublid b wordt vervangen door de volgende tekst:

b. per bestemmingsvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;

In lid 9.2.1 sub c en 9.2.2 sub b vervalt "inclusief dakoverstellen";
In lid 9.4 sub a wordt "9.2.1 sub e" vervangen door "9.2.1 sub d"
In lid 9.4 sub b onder 1 wordt beschermd beeldbepalend pand vervangen door "gemeentelijk monument"

VII artikel 10

lid 10.2.1 sublid b wordt vervangen door de volgende tekst:

b. per bestemmingsvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;

In lid 10.2.1 sub c en 10.2.2 sub b vervalt "inclusief dakoverstellen";
In lid 10.4 sub b onder 1 wordt beschermd beeldbepalend pand vervangen door "gemeentelijk monument"

VIII artikel 12

lid 12.2.1 sub b vervalt, het bestaande sublid 12.2.1 sub c wordt vernummerd in 12.2.1 sub b

artikel 14

in sublid 14.4 wordt het bestaande opsommingsteken vervangen door "a" en wordt na de bestaande tekst toegevoegd:

"b het aanleggen van wegen en paden of anderszins inrichten van het bestemmingsvlak in afwijking van het op de gronden ter plaatse van de aanduiding "dwarsprofiel" aangegeven dwarsprofiel."

IX artikelen 16, 17 en 18

in artikel 16 lid 16.4 onder c sublid 1 resp. lid 17.4 onder c sublid 1 wordt 'beschermd beeldbepalend pand' vervangen door "gemeentelijk monument";

in artikel 16 lid 16.2.2 sub b, 17.2.2 sub b en 18.2.2 sub b: vervalt "inclusief dakoverstekken"; In lid 18.4 onder a, vervalt sublid 2, het bestaande sublid 3 wordt vernummerd in sublid 2;

in artikel 18, lid 18.1, sub c wordt de aanduiding "specifieke vorm van Wonen – 3 – antiekhandel" vervangen door "specifieke vorm van wonen – antiekwinkel".

X Nieuw artikel 21

Na artikel 20 wordt – onder vernummering van de bestaande artikelen 21 tot en met 25 in de (nieuwe) artikelen 22 tot en met 26 met inbegrip van de daarin voorkomende verwijzingen, een nieuw artikel 21 ingevoegd met de volgende tekst:

Artikel 21 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding en de bestemmingen in deze regels, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits
 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
 2. de hoogte van erkers, serres, entreeportalen e.d. niet meer bedraagt dan 4,00 m
 3. de breedte van erkers, serres, entreeportalen e.d. niet meer bedraagt dan 4,00 m
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 24

In sublid e wordt na punt 2 een nieuw punt 3 ingevoegd met de volgende tekst:

3. de gezamenlijke oppervlakte van gronden en gebouwen ten behoeve van detailhandel niet meer bedraagt dan 250m²

In sublid f wordt na punt 7 een nieuw punt 8 toegevoegd met de volgende tekst:

8. de wijziging dient plaats te vinden met in acht neming van het bepaalde in bijlage 4

Na bijlage 3 wordt een nieuwe bijlage 4 ingevoegd met de volgende tekst:

Artikel 26

"Mildam 2010" wordt gewijzigd in "Mildam 2012"

Bijlage 4

Randvoorwaarden en aandachtspunten toepassing wijzigingsbevoegdheid ex art 23 sub f

- Behoud van het huidige profiel van de Molenlaan (inclusief zoveel mogelijk bomen). Nieuwe inritten zullen zorgvuldig gepositioneerd moeten worden, rekening houdend met de plaats van bestaande bomen; dit heeft mogelijk gevolgen voor de exacte situering van woningen; mogelijk kunnen inritten per 2 woningen gecombineerd worden.
- Bescheiden bouwmassa van de nieuwe woningen (1 laag met kap) Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein (ook bezoekers) ter behoud van het groene wegprofiel en groene bermen
- Niet meer woningen dan de aangegeven 16. Met dit aantal heeft een groot deel van de woningen een relatief brede kavel (ca. 15 meter, waardoor naast de woningen voldoende ruimte is voor een groene invulling van de kavel