



gemeente

Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	2016-001137/r
Portefeuillehouder	CT
Griffier	0561-691201
BIJLAGEN (in te vullen door griffier)	
Voorstel	<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja,
Concept besluit	
Begrotingswijziging	<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Steggerda - Pepergaweg 64

REDEN VOORSTEL

- Kaderstellen
- Controleren
- Budget autoriseren
- Consulteren
-

COLLEGE STELT DE RAAD VOOR OM

- a. Het bestemmingsplan Steggerda – Pepergaweg 64, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPSTEGPEPERGAWEG64-VA01, ongewijzigd vast te stellen;
- b. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

BIJLAGEN (Worden meegezonden)

1. Bestemmingsplan Steggerda – Pepergaweg 64 (2016-013397/in)

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN (leeskamer en op de website)

Nee

STATUS (in te vullen door griffier)

College B&W
Presidium
Raad van datum

Akkoord raad	Bespreken raad



gemeente

Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

Inleiding

In verband met een beoogde herontwikkeling van de percelen Pepergaweg 64 en 64A te Steggerda heeft de eigenaar van deze percelen een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om nabij het perceel Pepergaweg 64 te Steggerda twee nieuwe woningen te bouwen. Daarnaast neemt het plan bouwmogelijkheden weg binnen de resterende agrarische gronden. Voorwaarde voor de ontwikkeling is sloop van de stallen en erfverhardingen (rood voor rood) en aanplant van erfbeplantingen volgens een daartoe opgesteld landschapsplan. Een nadere omschrijving en motivering is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

In mei 2016 stemden wij in met het ontwerp van dit bestemmingsplan en informeerden u daarover met een memo (2016-012922/in). Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan, een ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder en een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt op deze documenten, waardoor de raad het bestemmingsplan nu ongewijzigd kan vaststellen. Ons college besloot reeds om de hogere grenswaarde voor het wegverkeerslawaaï vast te stellen.

Voorstel

- a. Het bestemmingsplan Steggerda – Pepergaweg 64, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPSTEGPEPERGAWEG64-VA01, ongewijzigd vast te stellen;
- b. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Argumenten

a.1 *Het bestemmingsplan getuigt van goede ruimtelijke ordening*

Sloop van de voormalige agrarische gebouwen, bouwwerken en overige verhardingen is een voorwaarde voor het mogen benutten van de woonbestemmingen. Ofwel, er moet eerst volledig worden gesloopt (alles behalve de twee bedrijfswoningen die in functie transformeren tot reguliere woningen), voordat de nieuwe woningen in gebruik mogen worden genomen. Door deze constructie ontstaat er sowieso een aanzienlijke verbetering in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Qua beeld ontstaat een fraaier aanzicht en qua potentiële hinder is er ook verbetering (minder geur/geluid voor omwonenden). De verdere onderbouwing van het plan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze laat zien dat met het plan voldaan wordt aan de beleidskaders van de diverse overheden en aan diverse wet- en regelgeving.

In overleg met onze landschapsdeskundige is een landschappelijke inpassing uitgewerkt. Uitvoering geven aan dit inpassingsplan is als voorwaardelijke bepaling opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Bij het niet nakomen van de voorwaarde is er geen juridische basis om de nieuwe woonbestemmingen te mogen invullen. Eenzelfde voorwaardelijke bepaling is opgenomen met betrekking tot de sloopverplichting.

Voor deze locatie is de inzet altijd geweest op het bijbouwen van twee woningen, omdat alleen daardoor de sloop van de agrarische bebouwing is te financieren. Een berekening daarvoor is door initiatiefnemers aangeleverd. Lange tijd wilden initiatiefnemers een planopzet doorzetten waarin één van de twee nieuwe woningen op grotere afstand van de bestaande twee woningen was ingetekend. Die opzet bleek op twee manieren bezwaarlijk te zijn. Ten eerste was de eigenaar van het daar direct naast gesitueerde woonperceel (Pepergaweg 66 te Steggerda) hier niet erg gelukkig mee. Ten tweede bleek die locatie binnen de geurcontour te liggen van een kalvermesterij aan de overzijde van de weg (Pepergaweg 63A te Steggerda). Buiten die contour bouwen is alleen mogelijk door de woning veel verder van de weg af te situeren, hetgeen vanuit stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk is. De initiatiefnemer besloot daarom de beoogde bouwkvavel te verplaatsen naar de ruimte die er nog is tussen de beide bestaande woningen, binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. De andere kvavel heeft niet ter discussie gestaan. Die was en is nog steeds geprojecteerd ten zuidwesten van de bestaande woning Pepergaweg 64, op ongeveer 50 meter van de bebouwde kom van Steggerda (kerk). Omdat die kvavel buiten het bouwvlak ligt, kan niet met een wijziging van het bestemmingsplan worden volstaan, maar is een herziening daarvan nodig (raadsbevoegdheid).

a.2 *Provincie is akkoord*

De provincie heeft als uitkomst op het gevoerde vooroverleg aangegeven akkoord te zijn met de planopzet. Op basis van de Verordening Romte Fryslân 2014 is er één nieuwe woning mogelijk in ruil voor de te slopen bebouwing. De tweede nieuwe woning is in dit geval nodig om voldoende financiële armslag te krijgen voor

de dure sloopwerkzaamheden. Op grond van genoemde provinciale verordening is het mogelijk om de extra woning toe te staan omdat deze min of meer aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied (de dorpsbebouwing van Steggerda) gerealiseerd wordt.

a.3 besluit hogere waarde Wet geluidhinder aanwezig

Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat de gevelbelasting van de woningen net iets hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde die op grond van de Wet geluidhinder toelaatbaar is. Het verzoek tot de bestemmingsplanherziening wordt daardoor mede opgevat als een verzoek om een hogere waarde vast te stellen. Het vaststellen van een hogere waarde voldoet aan een door u op 8 mei 2008 vastgestelde beleidsregel over dit onderwerp. Ons college heeft dit besluit inmiddels genomen.

b.1 Anterieure overeenkomst biedt zekerheden

Er is een anterieure overeenkomst ondertekend. Deze overeenkomst bevat bepalingen over onder meer de sloop, de nieuw benodigde inritten, de aansluiting op het riool en legt het financiële risico van planschade volledig neer bij de initiatiefnemers. De overeenkomst zorgt er voor dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, waardoor het op grond van artikel 6.12 Wro niet nodig is om een exploitatieplan op te stellen.

Kanttekeningen

-

Duurzaamheidstoets

Oude stallen worden gesloopt en daarvoor komen twee nieuwe woningen terug. Per saldo neemt het bebouwd oppervlak daardoor af. Dit is gunstig voor de waterhuishouding. Daarbij wordt het aanzicht van de locatie vanaf de openbare weg en vanaf het onverharde wandelpad achter het perceel (oude Bovenweg) vriendelijker en is er uiteraard geen geur- en geluidbelasting meer voor de omgeving. Daardoor is de kans op acceptatie van het plan door de omgeving groot.

Financiën

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten. De gemeente maakt hier verder geen exploitatiekosten. Er behoeft dus geen exploitatieovereenkomst opgesteld te worden.

Burgerparticipatie

Een omwonende heeft in het voortraject op dit plan zijn mening laten horen op een eerdere versie van het plan, waarin één van de nieuwe woonerven naast zijn perceel was geprojecteerd. Hierop heeft de initiatiefnemer van dit plan actie ondernomen door de planopzet aan te passen en het perceel daarin te verschuiven naar de open plek tussen de twee bestaande woningen met huisnummers 64 en 64a. Verder is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij het voor een ieder mogelijk was om een zienswijze in te dienen.

Communicatie

Indien uw raad met het voorstel instemt wordt het raadsbesluit op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. De initiatiefnemer van het plan wordt rechtstreeks geïnformeerd over het besluit. .

Tegen het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde Wet geluidhinder is nog beroep in te dienen bij de Raad van State. Dit wordt in de publicatie en in de kennisgeving aan initiatiefnemer duidelijk vermeld.

Bijlagen (worden meegezonden)

1. Bestemmingsplan Steggerda – Pepergaweg 64 (2016-013397/in)

Ter inzage liggende stukken (leeskamer)

-

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
VAN MAURIK VAN KLAVEREN



gemeente

Weststellingwerf

Registratienummer: 2016-001137/r

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t

- a. Het bestemmingsplan Steggerda – Pepergaweg 64, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPSTEGPEPERGAWEG64-VA01, ongewijzigd vast te stellen;
- b. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,