

Raadsvoorstel nr. : 2009 – 058
Onderwerp : Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Kreileroord 2009
Portefeuillehouder : P.J.F. Ruijter
Vergadering : 24 september 2009
Agendapunt : 13

Wieringerwerf, 4 augustus 2009

Aan de raad

Inleiding

De gemeente Wieringermeer is momenteel bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de vier dorpen Kreileroord, Middenmeer, Slootdorp en Wieringerwerf. Het gaat met name om conserverende bestemmingsplannen. De huidige bestemmingsplannen zijn niet actueel, hetgeen zorgt voor veel vrijstellingen/ontheffingen van de bestemmingsplannen. Daarbij zijn de voorschriften/bestemmingsplanregels en bepalingen niet uniform, hetgeen zorgt voor onduidelijkheid en aantasting van de rechtszekerheid. De Wet ruimtelijke ordening vereist dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar worden herzien. De bestemmingsplannen dienen opgesteld te worden aan de hand van het Handboek Bestemmingsplannen, dat in november 2007 is vastgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan Kreileroord 2009 is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro naar de overlegpartners verstuurd. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen voor inspraak en is een inloopavond georganiseerd. Naar aanleiding hiervan zijn diverse overlegreacties ingediend. Deze reacties zijn gebundeld en voorzien van een beantwoording in de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen Nota van beantwoording. Vanaf 8 juni jl. heeft het ontwerpbestemmingsplan Kreileroord 2009 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een tweetal zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn gebundeld en voorzien van een beantwoording in de Nota van beantwoording en wijzigingen. Geconstateerd wordt dat de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve zijn de volgende onvolkomenheden geconstateerd:

- in het verleden is het Dorpshuis in Kreileroord gesloopt. Op deze plek heeft de gemeente twee vrije kavels gerealiseerd. Eén van de kavels is inmiddels verkocht en bebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan ligt het bouwvlak van de bouw kavels vijf meter van de perceelsgrens. Geconstateerd is dat in het verleden bouwvergunning is verleend voor de bouw van een woning op drie meter vanuit de perceelsgrens. In het ontwerpbestemmingsplan is voor woningen (met uitzondering van deze twee vrije kavels) opgenomen dat de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens minimaal drie meter moet bedragen. Gelet op het bovenstaande adviseren wij de bouw grenzen van beide kavels aan te passen;
- bij de uitgifte van de twee vrije kavels is de kavel die nu nog in de verkoop is verkeerd ingemeten, met als gevolg dat de kavel kleiner is dan aanvankelijk was gedacht. De werkelijke afmetingen van de kavel zijn voor een potentiële koper onvoldoende. Zoals ons college reeds heeft besloten bij besluit van 28 juli 2009 stellen wij voor de perceelsgrens van bouw kavel nummer 7 aan de Korenstraat aan te passen, met dien verstande dat de grens van de bouw kavel 1,5 meter in noordelijke richting wordt verlegd;
- in artikel 8 lid 6 onder a en artikel 9 lid 3 onder a is bepaald dat aan-, uit-, en bijgebouwen uitsluitend mogen worden bebouwd op een afstand van tweeëneenhalve meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw. Bij hoekwoningen met een zijerf betekent dit dat op het zijerf niet gebouwd kan worden. Dit is niet de intentie geweest. De bepaling zal als volgt worden aangepast:

- Aan-, uit-, en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van tweeëneenhalve meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Financiële gevolgen

Wanneer een bestemmingsplan wordt vastgesteld dient de raad gelijktijdig een exploitatieplan vast te stellen (afdeling 6.4 van de Wro). U kunt besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan inbegrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aan het voorliggende bestemmingsplan zijn geen grote financiële consequenties verbonden omdat het met name gaat om een conserverend bestemmingsplan. Daarnaast is het bepalen van een tijdvak of fase-ring niet vereist. Het is in dit geval dan ook niet nodig een exploitatieplan/overeenkomst vast te stellen.

Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan kunnen belanghebbende planschade claimen. In het krediet actualiseren bestemmingsplannen is hiermee rekening gehouden.

Vervolg

Indien uw raad het bestemmingsplan Kreileroord 2009 vaststelt, met inachtneming van bovengenoemde wijzigingen, dan dienen de voorgestelde wijzigingen verwerkt te worden in het bestemmingsplan. Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan treedt het bestemmingsplan in werking. Het wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep tegen het bestemmingsplan of een gedeelte daarvan worden ingesteld. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Het verslag van de bespreking van dit voorstel in de Commissie Grondgebiedzaken wordt u op de gebruikelijke wijze toegezonden.

Burgemeester en wethouders van Wieringermeer,

w.g. A.J.N. Denneman, wnd. secretaris

w.g. P.F. Leegwater, burgemeester

Raadsbesluit nr. 2009 – 058, agendapunt 13

De raad der gemeente Wieringermeer;

gelezen het voorstel van het college van 4 augustus 2009;

gelezen het advies van de Commissie Grondgebiedzaken van 10 september 2009;

gelezen de bijgevoegde zienswijzen en Nota van beantwoording en wijzigingen;

overwegende dat dit bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 1 september 2008 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen voor inspraak en dat over het voorontwerpbestemmingsplan overleg heeft plaatsgevonden;

dat het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 8 juni 2009 tot 20 juli 2009;

dat binnen de daarvoor gestelde termijn een tweetal zienswijzen zijn ingediend door:

- de heer W. van der Draai en mevrouw J. van der Draai-Bruin d.d. 25 juni 2009;
- de heer R. Schrale d.d. 02 juni 2009;

dat beide ingediende zienswijzen ontvankelijk zijn;

dat de overwegingen ten aanzien van deze zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van beantwoording en wijzigingen;

dat in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen een aantal onvolkomenheden is geconstateerd. De overwegingen hieromtrent zijn opgenomen in Nota van beantwoording en wijzigingen;

dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd;

dat het bepalen van een tijdvak of fasering niet vereist is;

dat het evenmin nodig is eisen of regels als bedoeld in artikel 6.13 Wro te stellen;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

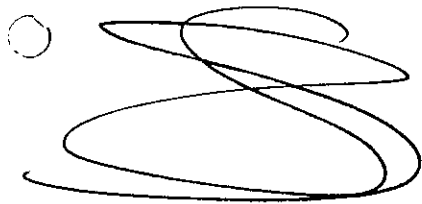
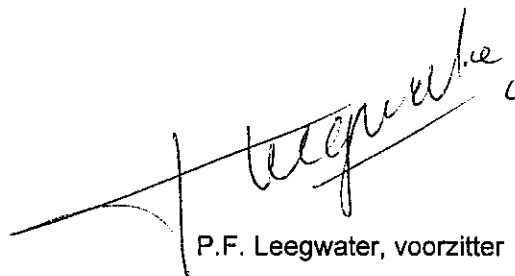
1. het bestemmingsplan Kreileroord 2009 vast te stellen overeenkomstig de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van beantwoording en wijzigingen, in die zin dat:

- de perceelsgrens van bouwkvael nummer 7 aan de Korenstraat en de bouwvlakken van beide bouwkvaelen aan de Korenstraat worden aangepast;
 - artikel 8 lid 6 onder a en artikel 9 lid 3 onder a worden aangepast;
 - *de passage S. dakkapel, subparagraaf D. en de daarop van toepassing zijnde voorschriften c.q. artikelen worden geschrapt;*
2. het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen.

Wieringerwerf, 24 september 2009

De raad voornoemd,

S. Kromkamp, griffier

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.A handwritten signature in black ink, written in a cursive style. It starts with a long horizontal line, followed by a vertical line, and then the name 'Leegwater' in a flowing script, ending with a small circle.

P.F. Leegwater, voorzitter

Raadsvoorstel nr. :
Onderwerp : Voorstel tot wijzigen Bestemmingsplan Kreileroord n.a.v. aangenomen amendement
Portefeuillehouder : P.J.F. Ruijter
Vergadering : 22 oktober 2009
Agendapunt :

Wieringerwerf, 06 oktober 2009

Aan de raad

In de raadsvergadering van 24 september 2009 heeft u het bestemmingsplan Kreileroord 2009 behandeld en vastgesteld. Met betrekking tot dakopbouwen heeft u een amendement aangenomen (zie bijlage). Het aangenomen amendement geeft het volgende weer: dat in artikel 1 van de bestemmingsplanregels begrip Dakkapel (s) subparagraaf D wordt geschrapt. Intentie van het amendement is het toestaan van dakopbouwen in Kreileroord ten behoeve van het versterken van de leefbaarheid in het dorp.

In het bestemmingsplan is in artikel 1 begripsbepalingen de volgende begripsomschrijving opgenomen voor dakkapellen:

dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

- a. dakkapellen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden;
- b. dakkapellen hebben een maximale hoogte van 1,5 m;
- c. de afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de dakvoet ligt tussen de 0,5 en 1 m;
- d. de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de daknok is 0,5 m of meer;
- e. de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijranden van het dak is 0,5 m of meer;
- f. de breedte van de dakkapel beslaat ten hoogste 2/3 van de breedte van het dakvlak.

Het schrappen van sub d, zoals in het amendement is aangegeven, maakt dakopbouwen binnen het bestemmingsplan nog niet mogelijk omdat in de begripsomschrijving expliciet is aangegeven dat het gaat om een constructie welke zich tussen de dakgoot en de nok van het dakvlak bevindt. Bij dakopbouwen bevindt de constructie zich juist boven de nok van het dakvlak.

De intentie van het amendement is het toestaan van dakopbouwen in Kreileroord, echter maakt het amendement dit niet geheel mogelijk. Wij stellen daarom het Bestemmingsplan Wieringerwerf 2009 als volgt te wijzigen:

- artikel 1 onder s. dakkapel *niet* te wijzigen zoals is aangegeven in het amendement;
- bij de begripsbepaling het begrip dakopbouw op te nemen met de volgende omschrijving:
dakopbouw:
een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke constructie zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in het dakvlak/beide dakvlakken van het dak is/zijn geplaatst;
 - a. dakopbouwen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden
 - b. de dakhelling van het dakvlak de dakopbouw is gelijk aan die van de woning;

- c. de afstand tussen de onderkant van de dakopbouw en de dakvoet van de woning ligt tussen de 0,5 en 1 m;
 - d. de hoogte gemeten vanaf de onderzijde van de dakopbouw tot aan de dakvoet van het dakvlak van de dakopbouw bedraagt maximaal 1,5 m;
 - e. de afstand tussen de zijkanten van een (vrijstaande) dakopbouw en de zijranden van het dak is 0,5 m of meer;
 - f. de breedte van de dakopbouw beslaat ten hoogste 2/3 van de breedte van het dakvlak.
- bij artikel 8 wonen lid 2 bouwregels toevoegen dat dakopbouwen zijn toegestaan.

Het verslag van de bespreking van dit voorstel in de Commissie Grondgebiedzaken wordt u op de gebruikelijke wijze toegezonden.

Burgemeester en wethouders van Wieringermeer,

w.g. J.G. de Jager, secretaris

w.g. P.F. Leegwater, burgemeester

Raadsbesluit nr. 2009 – 078, agendapunt 7

De raad der gemeente Wieringermeer;

gelezen het voorstel van het college van 06 oktober 2009;

b e s l u i t :

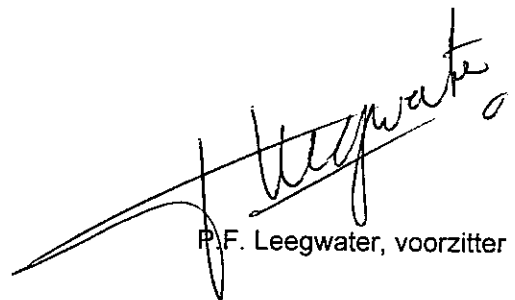
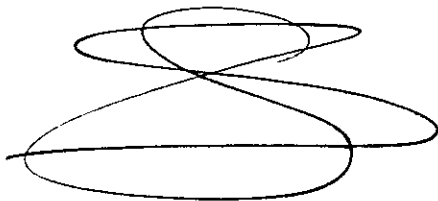
het bestemmingsplan Kreileroord 2009 als volgt te wijzigen:

- artikel 1 onder s. dakkapel *niet* te wijzigen zoals is aangegeven in het amendement;
- bij de begripsbepaling het begrip dakopbouw op te nemen met de volgende omschrijving: **dakopbouw**: een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke constructie zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in het dakvlak/beide dakvlakken van het dak is/zijn geplaatst.
 - a. Dakopbouwen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden.
 - b. De dakhelling van het dakvlak/de dakopbouw is gelijk aan die van de woning.
 - c. De afstand tussen de onderkant van de dakopbouw en de dakvoet van de woning ligt tussen de 0,5 en 1 m.
 - d. De hoogte gemeten vanaf de onderzijde van de dakopbouw tot aan de dakvoet van het dakvlak van de dakopbouw bedraagt maximaal 1,5 m.
 - e. De afstand tussen de zijkanten van een dakopbouw en de zijranden van het dak is 0,5 m of meer.
 - f. De breedte van de dakopbouw beslaat ten hoogste 2/3 van de breedte van het dakvlak;
- bij artikel 8 Wonen, lid 2 Bouwregels, toevoegen dat dakopbouwen zijn toegestaan.

Wieringerwerf, 22 oktober 2009

De raad voornoemd,

S. Kromkamp, griffier



P.F. Leegwater, voorzitter