

Raadsbesluit

Gemeente Tytsjerksteradiel
Raadsvergadering d.d. 15 juni 2011, agendapunt 6

De Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel:

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan "Suwald 2009", in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 27 mei 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- op het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen zijn ingediend;
- het wenselijk is de bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot het vaststellen van een wijzigingsplan te delegeren aan burgemeester en wethouders;
- voor het overige binnen voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld;
- voor de westelijke uitbreiding welstandscriteria moeten worden vastgesteld;

gelezen het voorstel van het College d.d. 24 mei 2011;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en het bepaalde in artikel 12a Woningwet;

BESLUIT:

Met betrekking tot het bestemmingsplan:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijze van Wetterskip Fryslân gegrond te verklaren.
3. I.v.m. het gestelde onder 2. de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.
4. De zienswijze van H. Struiksma gegrond te verklaren.
5. I.v.m. het gestelde onder 4. de verbeelding aan te passen.
6. De zienswijze van J.B. Tenniglo ongegrond te verklaren.
7. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Met betrekking tot het exploitatieplan:

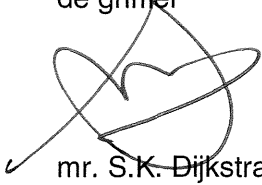
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.
9. De bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot de vaststelling van een wijziging(s)plan) te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Met betrekking tot de welstandsnota:

10. De welstandsnota te herzien voor de kleine uitbreiding aan de westzijde van het dorp.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 15 juni 2011.

De Raad voornoemd,
de griffier



mr. S.K. Dijkstra

de voorzitter



drs. E. J. ter Keurs

Raadsvoorstel

Vergadering : 15 juni 2011

Agendapunt : 6

Status : **Besluitvormend**

Programma : (10) Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

Portefeuillehouder : G.H. Schippers

Behandelend ambt. : Berend Pijlman

E-mail : bpijlman@t-diel.nl

Telefoonnummer : (0511) 460 932

Zaak / Stuknummer : RBP2008-20 / S2011-04680

Aan de Raad.

Onderwerp

Vaststelling en exploitatie bestemmingsplan Suwâld 2009 en gedeeltelijke herziening van de welstandsnota.

Korte inhoud

Het bestemmingsplan Suwâld 2009 is ontwikkeld om (hoofdzakelijk) het huidige bestemmingsplan voor Suwâld (Suawoude e.o.) in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen te vernieuwen. Het plan heeft grotendeels een conserverend karakter. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor een kleine uitbreiding aan de westzijde van het dorp. Deze uitbreiding is in overleg met dorpsbelang Suwâld tot stand gekomen. De uitbreiding bestaat uit 8 woningen: twee vrijstaande en twee halfvrijstaande sectorwoningen en vier halfvrijstaande starters+ woningen. Voor deze uitbreiding is het nodig om een herziening van de welstandsnota vast te stellen.

Voorstel van het College

Met betrekking tot het bestemmingsplan:

1. De zienswijzen ontvankelijk verklaren.
2. De zienswijze van Wetterskip Fryslân gegrond verklaren.
3. I.v.m. het gestelde onder 2. de toelichting van het bestemmingsplan aanpassen.
4. De zienswijze van H. Struiksma gegrond verklaren.
5. I.v.m. het gestelde onder 4. de verbeelding aanpassen.
6. De zienswijze van J.B. Tenniglo ongegrond verklaren.
7. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Onveranderd aangenomen

Mij bekend

De griffier

Met betrekking tot het exploitatieplan:

8. Geen exploitatieplan vaststellen.
9. De bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot de vaststelling van een wijziging(s)plan) delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Met betrekking tot de welstandsnota:

10. De welstandsnota herzien voor de kleine uitbreiding aan de westzijde van het dorp.

Ter inzage liggende stukken

- ontwerpbestemmingsplan Suwâld 2009
- de standaardvoorschriften versie 2.0
- de zienswijzen
- bijsluiter bestemmingsplan Suwâld 2009
- herziene welstandsnota bestemmingsplan Suwâld

Toelichting

Inleiding

Met dit bestemmingsplan worden de bestaande bestemmingsplanregelingen voor het dorp Suwâld geactualiseerd. Het plan is hoofdzakelijk conserverend. Er wordt slechts ruimte geboden voor een kleine uitbreiding aan de westzijde in de vorm van 8 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen over dit ontwerpplan ontvangen. Deze zienswijzen zijn in dit voorstel samengevat en van commentaar voorzien. Uw raad wordt voorgesteld een beslissing te nemen over de zienswijzen en de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan.

Daarnaast moet uw raad een beslissing nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan als het gaat om een aangewezen bouwplan. Dan gaat het bijv. over woningbouw. Omdat met dit bestemmingsplan de juridisch-planologische basis wordt gelegd voor woningbouw aan de westzijde van het dorp moet deze afweging bij vaststelling van het bestemmingsplan gemaakt worden.

Tenslotte moet ook de herziening van de welstandsnota voor de kleine uitbreiding aan de westzijde worden vastgesteld. De welstandsnota heeft vanaf 10 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingediend. Uw raad wordt voorgesteld de herziening van de welstandsnota vast te stellen.

Wat is het probleem?

De Wro bepaalt dat een bestemmingsplan iedere 10 jaar moet worden geactualiseerd. Aangezien het vigerende bestemmingsplan voor het dorp uit 1987 is, komt dit voor actualisatie in aanmerking. Het plangebied van 'Suwâld 2009' is hoofdzakelijk gelijk aan het plangebied uit 'Suawoude e.o.'. Naast actualisatie van het bestemmingsplan dient tevens een herziening van de welstandsnota te worden vastgesteld in verband met een kleine uitbreiding van het dorp.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen binnengekomen. Er is geen reactie ontvangen op de herziening van de welstandsnota.

De Wro verplicht de raad ook een exploitatieplan vast te stellen als het bestemmingsplan voorziet in aangewezen bouwplannen, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is geregeld.

Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Een ieder kan binnen de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen. Uw raad moet een beslissing nemen op deze zienswijzen. Ook moet uw raad op grond van artikel 12a van de Woningwet de welstandsnota herzien.

Wat zijn de beoogde maatschappelijke effecten?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft het plangebied een actueel bestemmingsplan voor de komende tien jaar dat voldoet aan de Wro. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de juridisch-planologische basis voor de realisatie van een kleine uitbreiding aan de westzijde van het dorp.

Wat gaan we daarvoor doen?

Bestemmingsplan

Na behandeling van de zienswijzen kunt u het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit omtrent het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan, zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt na de beroepstermijn in werking, tenzij er gelijktijdig met het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

Exploitatieplan

Op grond van de Wro is het verplicht om bij de ontwikkeling van nieuwe (woon)gebieden een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is geregeld. Het besluit om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen, moet samen genomen worden met het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen. Het wordt formeel gezien als één besluit.

In dit geval is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Uit de exploitatie-opzet die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en het feit dat de gemeente eigenaar is van de uitbreidingslocatie blijkt dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd. De kosten worden verhaald via de grondprijs.

De Wro schrijft verder voor dat ook bij de vaststelling van een wijzigingsplan, waarvoor een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, een besluit moet worden genomen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. In dit bestemmingsplan is één wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van één woning (inbreidingslocatie ten westen van Noorderend 37).

De bevoegdheid tot vaststelling van wijzigingsplannen ligt bij burgemeester en wethouders. De bevoegdheid om te besluiten over het al dan niet vaststellen van exploitatieplannen ligt bij de raad. Op zich een ongelukkige constructie, immers twee gemeentelijke bestuursorganen moeten tegelijkertijd over (in feite) één zaak een besluit nemen. De Wro biedt echter de mogelijkheid om deze raadsbevoegdheid te delegeren aan burgemeester en wethouders, wanneer het gaat om wijzigingsplannen. Die delegatie moet plaatsvinden tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan, waarin de wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. Delegatie achteraf is niet mogelijk. In vrijwel alle gevallen, dat een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, kan het kostenverhaal worden geregeld via legesheffing en zo nodig het sluiten van een overeenkomst over planschade. Wij stellen u dan ook voor om de bevoegdheid een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot wijzigingsplannen te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Uw besluit om geen exploitatieplan vast te stellen en het delegatiebesluit in relatie tot wijzigingsplannen wordt samen met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een belanghebbende beroep aantekenen.

Herziening welstandsnota

Ook wordt uw raad voorgesteld de welstandsnota voor de kleine uitbreiding aan de westzijde van het dorp te herzien. De welstandsnota zal worden gebruikt om toekomstige bouwplannen aan de redelijke eisen van welstand te toetsen.

De zienswijzen op het bestemmingsplan

Op het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn van ter inzage legging, dan wel binnen die termijn verzonden en tijdig ontvangen. De zienswijzen kunnen ontvankelijk worden verklaard.

Reacties op de zienswijzen

1. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip wijst er op dat in de toelichting is gerefereerd aan verouderd beleid van het Wetterskip en de provincie t.a.v. het thema water. Men verzoekt de waterparagraaf hier op aan te passen. Het wateradvies uit 2009 en 2010 zijn wel op juiste wijze verwerkt in de toelichting.

Commentaar:

Naar nu blijkt is gedurende de looptijd van het plan het beleid van zowel het Wetterskip Fryslân als de provincie geactualiseerd. Alhoewel dit geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan heeft, zal de tekst in de toelichting hierop aangepast moeten worden.

Conclusie: De zienswijze gegrond verklaren en de toelichting op dit punt actualiseren.

2. Mevrouw H. Struiksmā, Zuiderend 25 te Suwāld
Indiener verzoekt om de bestemmingsplangrenzen aan zowel de noord- als de zuidzijde van het woonperceel aan te passen. De woonbestemming wordt dan vergroot: de bestemming komt dan overeen met het feitelijk gebruik.

Commentaar:

Het gemeentelijk beleid hanteert 2000 m² als maximale maat voor woonpercelen in het buitengebied. Gelet op de feitelijke situatie, de belangen van omwonenden en het gemeentelijk beleid voor woonpercelen bestaat er geen bezwaar tegen een uitbreiding van de onderhavige woonbestemming.

Conclusie: De zienswijze gegrond verklaren en de verbeelding op dit punt aanpassen.

3. J. Tenniglo, Noorderend 41 te Suwāld
Indiener verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid op de percelen Noorderend 35 en 37 van respectievelijk de families de Groot en Mulder, voor de bouw van één extra woning, te verplaatsen naar het perceel Noorderend 41. Het betreft volgens de indiener een inbreiding daar de woning binnen de huidige boomwallen gerealiseerd zal worden. Andere huidige en te verwachten toekomstige knelpunten, zoals parkeerproblemen en toegankelijkheidsproblemen bij gewoon gebruik en bij calamiteiten, worden hierbij opgelost.

Commentaar:

In het algemeen moet gezegd worden dat een wijzigingsbevoegdheid niet verplaatst kan worden naar een ander perceel. De ruimtelijke betekenis zal per locatie moeten worden bekeken om een ruimtelijk verantwoorde keuze te maken. Er wordt dus gevraagd naar een wijzigingsbevoegdheid op perceel Noorderend 41 waarbij de wijzigingsbevoegdheid van Noorderend 35 en 37 kan vervallen.

Op perceel 41 is woningbouw niet gewenst. Het betreft een locatie buiten de huidige bebouwde kom. Er staat namelijk alleen aan de westzijde een woning. Het perceel heeft een agrarische bestemming en alle andere omliggende percelen hebben ook deze bestemming. Dat de woning binnen bestaande boomwallen blijft heeft geen betrekking op de bebouwde kom. Het blijkt dus om een uitbreiding van de dorpskom te gaan. Deze ontwikkeling strookt niet met het provinciaal beleid (streekplan) alsmede het gemeentelijk beleid ten aanzien van invulgebieden die binnen de bebouwde kom worden gezocht. Tevens doet de uitbreiding in oostelijke richting van het dorp in onze optiek te veel afbreuk aan het Friese Woudenlandschap.

Voor de percelen van de nummers 35 en 37 veranderen de (ruimtelijke) omstandigheden niet. De aanduiding "Wro-zone-wijzigingsgebied 2" zoals opgenomen in het bestemmingsplan blijft dan ook gehandhaafd.

Conclusie: De zienswijze ongegrond verklaren.

Wat mag het kosten?

De totale kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de procedures en de herziening van de welstandsnota worden betaald uit het budget bestemmingsplannen.

Voor het onderdeel exploitatie zijn er geen kosten omdat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

Communicatie

De besluiten omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en geen vaststelling van een exploitatieplan en de ter inzage legging van deze besluiten worden bekendgemaakt in de Actief, de Staatscourant en op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.t-diel.nl. Degene die een zienswijze hebben ingediend worden schriftelijk over de vaststelling geïnformeerd en ontvangen de reactie op de zienswijzen.

Het vaststellen van de herziening van de welstandsnota wordt gepubliceerd in de Actief.

Evaluatie

N.v.t.

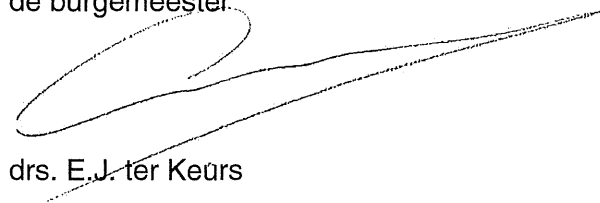
Burgum, 24 mei 2011

Het College van Tytsjerksteradiel
de secretaris



T. Dijk

de burgemeester



drs. E.J. ter Keurs