

Raadsvoorstel



Vergadering van	:	24 maart 2015
Agendnummer	:	9
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Hoeksterloane, Ald Mear en Mr. De Grootstrijte
Programma	:	Ruimte om te leven

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Hoeksterloane, Ald Mear en Mr. De Grootstrijte" met planidentificatiecode IMRO dataset NL.IMRO.1891.bpdWHoeksterlaan-0401 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorstel in het kort

U wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Hoeksterloane, Ald Mear en Mr. De Grootstrijte" ongewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt drie extra woningen mogelijk dan op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk was tussen de Mr. De Grootstrijte en de Ald Mear in Damwâld. Op deze manier ontstaan er kleinere kavels, zodat de verkoopbaarheid wordt bevorderd.

Wat is de aanleiding en/of het probleem?

In 2010 is gestart met de verkoop van de bouw kavels in uitbreidingsplan Hoeksterloane. In het plan is voorzien in ruime variatie van kavelgrootte waarbij de kavelprijs afhangt van de ligging en de oppervlakte. Inmiddels bevindt het plan zich in de uitvoeringsfase en wordt het gebied voor een groot deel bewoond.

In het terrein tussen de Mr. De Grootstrijte en de Ald Mear zijn vier 2v1 woningen gepland en drie vrijstaande woningen. De kavels van de 2v1 woningen zijn ieder 525 m² en de kavels voor de vrijstaande woningen zijn 870 m². Deze kavels zijn op dit moment nog niet verkocht. Enerzijds heeft dit te maken met de kavelgrootte c.q. kavelprijs, anderzijds is de situering van met name de kavels voor de drie vrijstaande woningen minder aantrekkelijk.

Uit ervaring blijkt dat de relatief kleinere vrije kavels (rond 400 m²) goed verkopen, maar dat de grotere vrije kavels (rond 800 m²) overblijven. Er heerst momenteel nog steeds onzekerheid op de woningmarkt. Deze onzekerheid is ontstaan door de economische situatie en de kredietcrisis. Nieuwe hypotheeken zijn minder hoog dan voorheen waardoor de mogelijkheden van kopers worden beperkt. Op deze ontwikkelingen kan de gemeente geen invloed uitoefenen. De gemeente heeft wel invloed op de grondprijs. De grondprijs maakt een aanzienlijk deel uit van de nieuw te realiseren woning. De grondprijzen zijn in de exploitatie van het bestemmingsplan Damwoude-kom echter vastgesteld.

De totale kavelprijs kan ook dalen door de kavelgrootte aan te passen. De ervaring leert dat relatief kleine kavels beter in de markt liggen dan de grotere. Door de kavelgrootte in het plan te verkleinen wordt het plan verlicht, het aantal te bouwen woningen neemt toe. De minder grote kavels zijn goedkoper, dit bevordert de verkoopbaarheid van de kavels. Daarnaast wordt de doorstroming op de woningmarkt bevordert, doordat huishoudens een nieuwe stap maken in hun wooncarrière door nieuwbouw in uitbreidingsplan Hoeksterloane.

Voorstel

Om de verkoopbaarheid van de kavels te bevorderen stellen wij u voor om het middenterrein her in te delen waardoor er meer en kleinere kavels ontstaan. De voorgestelde indeling voorziet in zes kavels van circa 355 m² en vier kavels van circa 680 m². Per saldo gaat dus het om een toevoeging van drie woningen. Voor deze toevoeging van drie woningen kan de bouwruimte worden benut uit de post "Onvoorziene projecten" waarvoor 13 woningen zijn geraamd in het Woonprogramma 2010 – 2020.

Wat willen we bereiken en hoe?

Door een verkleining van de kavels willen we de verkoopbaarheid van deze kavels vergroten. Hiervoor moet het bestemmingsplan ter plaatse worden herzien.

Betrokkenheid

Ons college heeft de bestemmingsplanherziening voorbereid. In deze bestemmingsplanherziening wordt de verkleining van de kavels in combinatie met de toevoeging van drie woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 11 december 2014 tot en met woensdag 21 januari 2015 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terzieslegging kon iedereen een zienswijze kenbaar maken.

Op donderdag 22 januari 2015 is er door de in Damwâld een zienswijze bij ons ingediend. De zienswijze is te laat, buiten de termijn van zes weken ingediend. Deze zienswijze wordt daarom niet ontvankelijk verklaard en niet inhoudelijk behandeld.

Kosten en dekking

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen degenen die als gevolg van een bestemmingsplanherziening schade lijden omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, deze schade op de gemeente verhalen voor zover de schade redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven. In ieder geval blijft voor de aanvrager een gedeelte gelijk aan 2 procent van de waarde van de onroerende zaak voor het ontstaan van de schade. Omdat de gemeente in dit geval de eventuele planschade niet kan verhalen op een derde en de planschade naar verwachting niet boven de 2 procent uitkomt, wordt u geadviseerd om in dit geval geen planschaderisicoanalyse op te laten stellen.

Wanneer moet wat gebeuren?

Het vastgestelde bestemmingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan er beroep tegen het plan worden ingesteld door diegenen die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om tijdig een zienswijze tegen het plan in te dienen.

Fatale datum

Op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e van de Wro beslist de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging over vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

Onderdeel uitmakend van het besluit.

1. Bestemmingsplan Hoeksterloane, Ald Mear en Mr. De Grootstritte (digitaal en analoog);
2. Zienswijze

Achterliggende stukken

Ter informatie in de fractiekamer (of op extranet).

1. Collegebesluit d.d. 22 oktober 2013, nr. Rrom/13004320 opstarten procedure
2. Fragmentigerend bestemmingsplan
3. Huidige verkavelingstekening;
4. Aangepaste voorgestelde verkavelingstekening.

Behandeling presidium

Het presidium heeft op 3 maart 2015 besloten het punt besluitvormend te behandelen.

Damwâld, 24 februari 2015.

Burgemeester en wethouders van Dantumadiel,

K.S. Heldoorn, burgemeester.

B.T.T. Schat, secretaris.

Raadsbesluit



Vergadering van	:	24 maart 2015
Agendnummer	:	9
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Hoeksterloane, Ald Mear en Mr. De Grootstrjitte
Programma	:	Ruimte om te leven

De raad van de gemeente DANTUMADIEL;

gelezen het voorstel van het presidium d.d. 3 maart 2015;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 februari 2015;

overwegende dat:

het bestemmingsplan "Hoeksterloane, Ald Mear en Mr. De Grootstrjitte" een herverdeling van kavels mogelijk maakt waardoor er per saldo drie woningen meer kunnen worden gerealiseerd;

het ontwerp bestemmingsplan vanaf donderdag 11 december 2014 tot en met woensdag 21 januari 2015 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen;

gedurende de termijn van tervisielegging iedereen een zienswijze kenbaar kon maken;

op donderdag 22 januari 2015 door de in Dantwâld een zienswijze is ingediend;

de zienswijze te laat, buiten de termijn is ingediend; dat er geen sprake is van verhaalbare kosten die verhaalbaar moeten worden op een derde;

Besluit

1. De zienswijze van de (ingekomen 22 januari 2015) niet ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Hoeksterloane, Ald Mear en Mr. De Grootstrjitte analoog ongewijzigd vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Hoeksterloane, Ald Mear en Mr. De Grootstrjitte met planidentificatie IMRO dataset NL.IMRO.1891.bpdW/Hoeksterloane-0401 digitaal ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

in Dantwâld

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Dantumadiel, gehouden in het gemeentehuis te Dantwâld op 24 maart 2015.

De raad voornoemd,

....., voorzitter.

....., griffier.

Raadsbesluit



RECHTSBESCHERMINGSCLAUSULE:

Op grond van artikel 8.2 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6:8 lid 4 Algemene bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd een gedagtekend, ondertekend en gemotiveerd beroepschrift tegen dit besluit indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 2500 EA Den Haag. Een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Desgewenst kan daartoe bij de voorzitter van diezelfde rechtbank een schorsingsverzoek worden ingediend als er sprake is van een spoedeisend belang.

o percepcie 22-1-2015 10.45 uur
Zonera anekop
Vgetuend

GEMEENTE DANTUMADIEL	
AFD: R-1011	
REG. NO: 15005035	
CL. NR: -1731	
INGEK: 22 JAN 2015	
RAAD:	
O.V.: DB	B:
VERW. 4572	
SECR: <i>[handwritten signature]</i>	BURG: <i>[handwritten signature]</i>

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 22
9104 ZG Damwoude

Damwoude, 19-01-2015

Betreft: Bezwaar tegen wijziging bestemmingsplan

Geachte,

Hierbij wil ik bezwaar maken tegen uw bestemming plan wijziging m.b.t. indeling percelen tussen Mr de Grootstraat en Ald Meer.

Wij hebben ons huis mede laten ontwerpen als zijnde een hoekkavel met uitzicht op groen. Doordat u de indeling van de kavels wilt gaan wijzigen kan de situatie ontstaan dat er recht voor onze rannen een woning komt te staan terwijl dit in oorspronkelijke ontwerp niet het geval is.

Bij de informatie avonden die er over het nieuwbouwplan zijn geweest, hebben wij gevraagd of de huidige indeling aangehouden zal gaan worden.

Dit is door uw medewerkers ook bevestigd.

Mede hierdoor hebben wij destijds deze kavel gekocht en het model woning erop gezet wat bij deze kavel en situatie past.

Het woongenot zal in de nieuwe situatie aanzienlijk minder worden. Dit kan natuurlijk nooit de opzet zijn van de Gemeente Dantumadeel. Wij hebben meermals ,aan uw medewerkers, gevraagd ons op de hoogte te houden zodra er iets bekend was van de wijzigingen welke de gemeente Dantumadeel van plan was door te voeren. Hoewel we de toezegging gekregen hebben is dit niet gebeurd. Dit betreuen wij dan ook ten zeerste.

Hierbij behouden wij het recht in de toekomst onze standpunten aan te vullen.

M.vr.gr.

