

☐ Noardeast-Fryslân☒ Dantumadiel

Datum

5 februari 2019

Paraaf manager

Onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Master Woudstrajitte 15a

Naam opsteller

J. Meijer

Productgroep/afdeling/team

Ófdieling Doarpen en Wiken / Team Romte

Portefeuillehouder

G. Wiersma

In dit voorstel is
meegenomen het
advies/mail van

paraaf

datum

Paraaf-Hamer/Behandelstuk

☒

par

☐

behandelstuk

☐

Juridisch

Openbaar

☒

ja

☐

nee

☐

P&O

Ondernemingsraad

☐

ja

☒

nee

☐

Financiën

Gemeenteraad

☐

ja

☒

nee

☐

Communicatie

☐

Inkoop

☐

Burgemeester

datum

9-2-19

conform

bespr.

opmerkingen

Wethouder 1

6-2-19

Wethouder 2

11-2-19

Wethouder 3

12-2-19

Wethouder 4

Wethouder 5

Secretaris

7-2-19

GEADVISEERD besluit Burgemeester en wethouders:

1. Het ontwerpwijzigingsplan 'Master Woudstrajitte 15a, Broeksterwâld', ongewijzigd vast te stellen;
2. Het ontwerpwijzigingsplan 'Master Woudstrajitte 15a, Broeksterwâld', analoog en digitaal vast te stellen met planidentificatie IMRO dataset_NL.IMRO.1891.wpBWmasterwouda-0301;
3. Het vastgestelde wijzigingsplan ter inzage te leggen.

Bovenstaande te besluiten voor zover dit betrekking heeft op de eigen gemeente.

BESLUIT Burgemeester en wethouders☐ Noardeast-Fryslân☒ Dantumadiel

Datum:

12 februari 2019

12 FEB 2019

Opmerkingen

Samenvatting

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend waarin gevraagd wordt planologisch medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe woning tussen twee bestaande woningen. Het betreft hier een vraag in het kader van het 'Sletten romte belied'. Uw college heeft besloten medewerking aan te verlenen aan een wijzigingsplan. Het ontwerpplan is voorgelegd aan de overlegpartners en heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Persbericht bijgevoegd Interne communicatie via Intranet

N.v.t

Aanleiding voorstel

Op 8 augustus jl. heeft de aanvrager namens de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het planologisch mogelijk maken van de bouw van een woning tussen twee bestaande woningen aan de woningen aan de Master Woudstrastrijtte 15 en 15b te Broeksterwâld.

Het verzoek is in strijd met de regels van de geldende bestemming. Woningen mogen alleen binnen een bouwvlak gebouwd worden. In het bestemmingsplan is een aanwijzing met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Uw college kan daardoor, in dit specifieke geval, besluiten om een bouwvlak toe te voegen aan het perceel.

Op 25 september jl. heeft uw college besloten medewerking te verlenen aan een wijzigingsplan. Hierna is het ontwerpplan voorgelegd aan de Provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân. Beide overheden hebben geen opmerkingen. Het plan heeft daarna zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Toelichting/argumentatie

Bestemmingsplan/Sletten romte belied

Het plangebied valt binnen het 'Bestemmingsplan Broeksterwâld' en heeft de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. In de verbeelding is een vlak opgenomen met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied sletten romte belied'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor "Woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf". Woningen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor tuinen en erven. Hier mogen in principe geen gebouwen worden gebouwd.

De gebiedsaanduiding verwijst naar een de 'algemene wijzigingsregels'. Hier is een wijzigingsbevoegdheid in opgenomen waarmee het college een bouwvlak toe kan voegen aan de bestemming, ten behoeve van ten hoogste één woning. Deze regel vloeit voort uit de beleidsnotitie 'Sletten romte belied' van de gemeente Dantumadiel. Deze beleidsnotitie biedt, in bepaalde situaties, de ruimte tot verdichting van bouwstructuren.

Het 'Sletten romte belied' is tevens opgenomen in het 'Woonprogramma 2015-2020' van de DDFK-gemeenten. Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met dit woonplan.

Randvoorwaarden

In de beleidsnotitie en in het bestemmingsplan zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen waaraan het plan dient te voldoen. Zoals aangegeven mag er ten hoogste één woning gebouwd worden op het bouwvlak. De open plek die de woning verdicht, mag niet groter zijn dan 50 meter en niet kleiner dan 15 meter. In dit geval is de breedte van de open plek ca. 35 meter.

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is rekening gehouden met eventuele verdichting op deze locatie. Desalniettemin mag er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Argumenten

- Bij het opstellen van het 'Bestemmingsplan Broeksterwâld' is reeds rekening gehouden met de mogelijkheid tot verdichten van deze locatie;

- Het plan past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid en het 'Sletten romte beleid'.

Kantekeningen

- Het plangebied is van meerdere kanten ingesloten door woningen. Het verdichten van de locatie kan leiden tot bezwaar van omwonenden.

Wanneer de planologische situatie wijzigt, loopt de gemeente kans op planschadeclaims. Dit risico is doormiddel van een overeenkomst bij de initiatiefnemer gelegd.

Relatie tot gemeentelijk beleid, beleidsuitgangspunten, wettelijke plicht, maatschappelijk belang, nieuw inzicht

- Bestemmingsplan Broeksterwâld
- Sletten romte beleid

Betrokkenen (participanten, productgroepen, afdelingen, externe organisaties)

D&W, Romte, clusters I en II

Wetterskip Fryslân
Provinsje Fryslân

Financiële middelen, bestaand budget, formatie, subsidies, kosten + dekking, eenmalige of structurele middelen en gevolgen voor de exploitatie

De kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en de onderzoeken/toetsen komen voor kosten van de initiatiefnemer. Voor eventuele planschade is een overeenkomst opgesteld.

Risico's (financieel/juridisch, overige risico's (precedentwerking), planschade, imagoschade)

In de reeds ondertekende planschade-overeenkomst is vastgelegd dat het planschaderisico bij de initiatiefnemer ligt.

Te volgen inspraakprocedure

Voor dit plan wordt de reguliere procedure voor een wijzigingsplan gevolgd.

Actie-volgende stap

B en W

Termijnplanning

12 februari 2019

Bijlagen | openbaar

