



Gemeente Súdwest-Fryslân

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders

Bespreekpunt vergadering college	19 april 2016
Ter circulatie	nee
Behandeld door	Ellen Dekkinga
Behandelend team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Teammanager	Sjaak Galema
Directeur	Sjoerd Joustra
Onderwerp	Vaststellen wijzigingsplan 'Heeg-Nijewal 12'.
Conceptbesluit	Het college besluit: a. het wijzigingsplan 'Heeg-Nijewal 12' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan dat ter inzage heeft gelegen; b. te bepalen dat voornoemd wijzigingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO1900.2015WPnijew12heeg-ontw en tevens in die vorm is vastgesteld; c. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN; d. geen exploitatieplan voor het wijzigingsplan 'Heeg-Nijewal 12' vast te stellen.
Inhoud	het college besluit het wijzigingsplan 'Heeg-Nijewal 12' vast te stellen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 26 februari 2016 t/m 7 april 2016 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Overleg met:		Na besluit college	
Team		Openbaar	openbaar
Team		Persbericht	nee
Team		Raadscommissie	geen
Team		Raad	
Team		Actieve info	nee
Team			
Portefeuillehouder	G. Akkerman-Wielinga		
Ondernemingsraad	nee		
Advies besproken in BO	nee, maar wél bij vaststellen ontwerp		
Advies besproken bilateraal met wethouder	ja		
Advies besproken in Directieteam	nee		
Externen	.		

	Akkoord	Bespreken	Besluit college: 19 april 2016 Conform advies.
Burgemeester drs. H.H. Apotheker			

Wethouder drs. M. Offinga			
Wethouder drs. S.C. van Gent			
Wethouder D. Stoker			
Wethouder mevr. G. Akkerman			
Wethouder mevr. M.E.T. Bakker			
Gemeentesecretaris P. Zondervan			

Inleiding:

Op 14 april 2015 ontvingen wij een verzoek voor het verbouwen van het pand aan Nijewâl 12 naar woning. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan omdat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal per bouwvlak. Met het verzoek wordt een tweede woning toegevoegd aan het bouwvlak.

Eind mei 2015 hebben wij ambtelijk aangegeven dat wij mee willen werken aan het plan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het college is daarom bevoegd een wijzigingsplan vast te stellen.

Doel:

Het wijzigingsplan vaststellen

Argumenten:*Situatie*

Het pand heeft geen monumentale status maar ligt wel in het rijksbeschermd dorpsgezicht van Heeg. Het pand ligt aan een doodlopend stukje weg. Met de kopgevel gericht op het water van De Syl. Het straatbeeld bestaat voornamelijk uit lage panden van één bouwlaag met kap.

Cultureel erfgoed

Het te slopen pandje betreft een houten schuur met een mansardekap welke haaks op het water gericht staat. De aanvrager geeft in het plan aan om hier een pand neer te zetten met precies dezelfde afmetingen en dezelfde gebouw contour. Ook de materialisatie blijft vrijwel gelijk. Het pand zal weer in hout uitgevoerd gaan worden.

De gevelindeling zal wel veranderen. In de huidige situatie zit er een grote garagedeur in en enkele ramen. In de nieuwe situatie zal er een symmetrische gevelindeling komen, met twee entreeuren en enkele ramen. Door de nieuwe gevelindeling krijgt het pand nu qua uiterlijk de uitstraling van een woning.

Het slopen en opnieuw oprichten van het pand met dezelfde verschijningsvorm en (vrijwel) dezelfde materialisatie heeft geen negatieve invloed op het aanzicht van het beschermde dorpsgezicht van Heeg.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een groter aantal woningen per bouwvlak toe te staan. Het plan moet dan voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. indien de kosten van grondexploitatie niet anderszins verzekerd zijn, tegelijkertijd met het wijzigingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld;

- Er is geen exploitatieplan nodig is omdat er geen nieuwe openbare ruimte aangelegd wordt, de nieuwe woningen op het bestaande riool aangesloten kunnen worden, de nieuwe woningen de bestaande inrit kunnen gebruiken en er genoeg parkeerplaatsen zijn voor de nieuwe woningen.

2. indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeurs-grenswaarde bedraagt, de wijziging slechts wordt toegepast in overeenstemming met een verkregen hogere grenswaarde;

-Het ontwerp wijzigingsplan is op geluid beoordeeld en akkoord bevonden.

3. het aantal woning dient te passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan.

Het toevoegen van 2 woningen aan het woningbestand is akkoord.

4. voor het overige zijn de bestemmingsregels van de bestemming 'Woongebied' van toepassing. Dit is in het wijzigingsplan meegenomen.

Het plan voldoet aan bovengenoemde criteria ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid. Voor de verdere

toelichting verwijzen wij naar het bijgevoegde wijzigingsplan.

Ontwerp-Wijzigingsplan

Op 16 februari 2016 heeft uw college besloten om in te stemmen met het ontwerp-wijzigingsplan 'Heeg-Nijewal 12' en de bestemmingsplanprocedure op te starten. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vervolgens met ingang van 26 februari 2016 t/m 7 april 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Advies

Wij adviseren om met het wijzigingsplan vast te stellen.

Alternatieven:

Niet instemmen met het ontwerp-wijzigingsplan. De aanvrager kan zijn bouwplan dan niet uitvoeren. Het pand zal dan leeg komen te staan. Leegstand kan een nadelige invloed hebben op de staat en aanzien van het pand en daarmee de nabije omgeving.

Risico's:

Geen. Het betreft een particulier initiatief.

Wettelijke basis:

Wro

Financiële aspecten/gevolgen:

Wij zullen een planschadeverhaalovereenkomst aangaan met de aanvrager. In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening komt van de aanvrager.

Communicatie:

Wie:

de aanvrager

Wat:

vaststelling wijzigingsplan.
De aanvrager kan nu een
aanvraag om
omgevingsvergunning
indienen voor het bouwplan.

Welke:

nog op te stellen brief

Bijlage(n):

Ontwerp Wijzigingsplan.

Ter inzage:

.

Vervolgproces:

Zijn er aanvullende besluiten nodig van het college? Nee

Er is geen raadsbesluit nodig.