



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	bestemmingsplan "Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen"
Raadsvergadering van	14 juni 2018
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	29 mei 2018
Portefeuillehouder	G. Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	G.L. de Jong

Voorstel:

1. de Reactienota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in detail:
 - het aanpassen van de verbeelding in die zin dat uitgegaan wordt van de begrenzing 'open gebied' zoals aangeven in het vigerende bestemmingsplan "Top en Twel";
 - het verkleinen van het bouwvlak van de meest zuidelijk gelegen woning.
3. de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen beeldkwaliteitseisen vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân';
4. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2018oostBPsjaerOpp-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
5. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de grootschalige Basiskaart Nederland;
6. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen" vast te stellen.

Inleiding:

Op het perceel Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen is nu amper bebouwing aanwezig. Voorheen stond op deze locatie een stjelboerderij. Deze boerderij is in 1996 door brand verloren gegaan. Daarna is er door de vorige eigenaar een stacaravan geplaatst om in te wonen. De vorige eigenaar verzamelde (voor hem) bruikbaar afval. Regelmatig werd dit afval door de gemeente afgevoerd. De vorige eigenaar is enige tijd geleden overleden. De nieuwe eigenaren hebben het idee opgevat om op dit ruime perceel een drietal schuurwoningen te realiseren. Voor het aanzien en de leefbaarheid van Oppenhuizen een prima ontwikkeling, met name omdat dit perceel in het verlengde van een van de ontsluitingswegen ligt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan in procedure gebracht (zie bijlage). In het vigerende bestemmingsplan is namelijk alleen een bebouwingsvlak opgenomen voor de hiervoor genoemde boerderij.



Plangebied binnen de rode omlijning

Doel:

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen”.

Argumenten:

Het plan

Het feit dat hier een keuze is gemaakt voor het bouwen van en drietal schuurwoningen is gebaseerd op een logisch principe. De geschiedenis van de dorpen Oppenhuizen/Uitwellingerha hangt namelijk nauw samen met de ligging aan het water It Ges met een belangrijke ontsluitingsfunctie. De eerste bebouwing werd dan ook gerealiseerd aan- en georiënteerd op het water. Langs It Ges was voorheen veel agrarische bebouwing aanwezig. Ook in de huidige situatie is deze bebouwing nog terug te vinden in het lint van de dorpen Oppenhuizen/Uitwellingerha. Wat dat betreft zijn wij wel geïnspireerd door de plannen van de bouw van de drie schuurwoningen (in plaats van drie standaard nieuwbouw woningen). Het gaat hier om een zogenaamde bebouwde kom situatie en dat geeft mogelijkheden voor de bouw van een drietal op zichzelf staande woningen. De gemeenteraad heeft zich in zijn vergadering van 20 juli 2017 positief uitgelaten over de plannen (zie bijlage). Daarbij zijn een aantal kaders gesteld die zijn verwerkt in het thans voorliggende bestemmingsplan.



Schetsimpressie schuurwoningen

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 maart 2018 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Er is één brief met zienswijzen ingediend door Klabou Advocaten te Sneek namens een vijftal omwonenden. De zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op aantasting van het open landschap, het vrije uitzicht en woongenot. Verder is men de mening toegedaan dat er strijd is met een goede ruimtelijke ordening/ontwikkelvisie Súdwest-Fryslân. Na overleg met de initiatiefnemer is het plan op twee punten aangepast. Op de verbeelding (plankaart) wordt uitgegaan van de oorspronkelijk begrenzing van de woonbestemming (buiten de aanduiding ‘open gebied’). Verder wordt het bouwblok van de meest zuidelijk gelegen woning verkleind (en daarmee de bouw mogelijkheden). De zienswijzen geven verder geen aanleiding om het plan inhoudelijk aan te passen. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgesloten Reactienota Zienswijzen.

Alternatieven:

Het bestemmingsplan niet dan wel ongewijzigd vaststellen.

Risico's:

Geen

Kaders:

3.8 Wet ruimtelijke ordening en het raadsbesluit van 20 juli 2017

Financiële aspecten/gevolgen:

Voor de gemeente zijn er geen financiële risico's nu er een planschadeovereenkomst is afgesloten.

Duurzaamheid:

De in het bestemmingsplan opgenomen woningen moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen ten aanzien van duurzaamheid.

Vervolgproces:

Nadat de raad is overgegaan tot het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan, ligt het plan opnieuw gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Monitoring en evaluatie:

Niet van toepassing

Gevolgen voor LTA:

Niet van toepassing

Communicatie en afstemming:

Alvorens het bestemmingsplan in procedure is gebracht, is er reeds met omwonenden gecommuniceerd. Zie daarvoor de in de Reactienota opgenomen verklaringen. Ook tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, heeft er op 14 maart 2018 een gesprek plaatsgevonden tussen de indieners van een zienswijze en de gemeente. Na indiening van de zienswijzen is er gecommuniceerd met de initiatiefnemer over enkele aanpassingen die nu als zodanig onderdeel uitmaken van de besluitvorming.

Bijlage(n)Meegezonden:

- ontwerpbestemmingsplan
- raadsbesluit van 20 juli 2017
- reactienota zienswijzen
- ingediende zienswijzen d.d. 5-4-2018, ingek. 6-4-2018

Ter inzage:

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

M.A. Berndsen-Jansen , burgemeester.

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	bestemmingsplan "Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen"
-----------	--

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 mei 2018;

- het ontwerpbestemmingsplan "Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen" met ingang van 2 maart 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan één brief met zienswijze is ingediend;
- de zienswijzen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- het ontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen bevat waarvoor kosten verhaald moeten worden;

besluit de raad:

1. de Reactienota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in detail:
 - het aanpassen van de verbeelding in die zin dat uitgegaan wordt van de begrenzing 'open gebied' zoals aangeven in het vigerende bestemmingsplan "Top en Twel";
 - het verkleinen van het bouwvlak van de meest zuidelijk gelegen woning.
3. de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen beeldkwaliteitseisen vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân';
4. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2018oostBPsjaerOpp-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
5. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de grootschalige Basiskaart Nederland;
6. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Sjaerdawei 15 te Oppenhuizen" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
14 juni 2018

M.A. Berndsen-Jansen , voorzitter.

S. Hobma , plv. griffier.