

Adviesnota B&W

Datum	31 mei 2022	Behandelend ambtenaar	J. Mulder
Afdeling	Omgeving	Manager	M. van Deutekom
Onderwerp	Uitwerkingsplan 'Wjelsryp – Pastoryleane 7A'		
Portefeuillehouder	J. Dijkstra		

Advies/Ontwerpbesluit:

1. Het uitwerkingsplan 'Wjelsryp – Pastoryleane 7A' ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Aan de uiterste oostkant van Wjelsryp ligt, binnen de grenzen van het dorp, het perceel Pastoryleane 7A. Dit perceel was vroeger in agrarisch gebruik en op het perceel staat een oude stal en ligt nog wat verharding uit deze periode. In het bestemmingsplan voor Wjelsryp uit 2012 is voor het perceel een zogenoemde uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor woningbouw van maximaal vijf woningen. Dit betekent dat er in de basis al een woonbestemming rust op het perceel, maar dat uw college het bestemmingsplan voor dit perceel verder mag uitwerken door het concreet van een woningbouwinvulling te voorzien die niet groter mag zijn dan vijf woningen.

Vijf woningen gaan er echter niet komen. Er gaat op het perceel één woning worden gerealiseerd. Het perceel is aangekocht door iemand die de oude stal wil ombouwen tot woning/villa en op deze wijze de uitwerkingsbevoegdheid wil effectueren. De rest van het perceel gaat in gebruik worden genomen als tuin. Gelet op de locatie van het perceel (aan het eind van de doodlopende en ook niet heel brede Pastoryleane) is invulling met maximaal één woning in plaats van vijf goed voorstelbaar en ruimtelijk/planologisch ook wenselijk.

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de planologische invulling van dit initiatief. Het uitwerkingsplan heeft onlangs voor de duur van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen gegeven. Dit betekent dat het uitwerkingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld. Het vast te stellen uitwerkingsplan is opgenomen in bijlage 1.

Beoogd (meetbaar) effect

Een verouderde stal wordt omgebouwd tot woning/villa. Daarnaast wordt de rest van het perceel in gebruik genomen als tuin. Dit heeft een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitwerkingsbevoegdheid die op het perceel rust.

Motivering

Argumenten

1.1 Er kan worden voldaan aan de eisen die het bestemmingsplan 'Wjelsryp' stelt om te komen tot vaststelling van een uitwerkingsplan

In artikel 10 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Wjelsryp' uit 2012 (vastgesteld op 17 september 2012) staan de vereisten op basis waarvan medewerking kan worden verleend:

"Burgemeester en Wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in de volgende uitwerkingsregels:

- *de uitwerking van de bestemming vindt plaats in goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen;*
- *de goothoogte van woningen mag ten hoogste 3 m bedragen;*
- *de bouwhoogte van woningen mag ten hoogste 9 m bedragen;*
- *het aantal woningen mag niet meer dan 5 bedragen."*

Met dit uitwerkingsplan wordt voldaan aan de hiervoor genoemde voorwaarden, met dien verstande dat er maximaal één woning zal worden gerealiseerd. Aan de bouwbepalingen kan worden voldaan. Omdat er maximaal één woning zal komen, is er ook al snel sprake van een goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen. Een bestaand gebouw op een ruim perceel wordt omgebouwd tot woning, waarbij geen sprake is van de nabijheid van bedrijven/bedrijvigheid of een ongewenste impact op nabijgelegen woningen.

1.2 In de ontwerpfase zijn geen zienswijzen gegeven

Afgelopen voorjaar heeft het ontwerpuitwerkingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen gegeven. Ook is er anderszins geen aanleiding om het plan aan te passen ten opzichte van de ontwerpfase. Dit betekent dat het voorliggende uitwerkingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

1.3 Uw college is het bevoegd gezag om een uitwerkingsplan vast te stellen

Omdat er sprake is van een uitwerkingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan “Wjelsryp”, is uw college (en niet de raad) het bevoegd gezag om een uitwerkingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Analyse

De ‘Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk’ vormt een beginpunt in het behalen van de gemeentelijke doelen op het gebied van wonen, om van daaruit met de dorpen verder te werken aan hun toekomst. In de woonvisie wordt gesteld dat op korte termijn vraag is naar zowel levensloopbestendige woningen als gezinswoningen. Verder wordt verwacht dat het aantal inwoners in de regio Noordwest-Fryslân de komende 10 jaar daalt. Er is echter nog wel sprake van een groei in het aantal huishoudens, omdat de huishoudensgrootte afneemt.

In de woonvisie zijn bandbreedtes per kern opgenomen; een verdeling van de totale behoefte aan woningen tot 2024. Voor de kleine dorpen, waar Wjelsryp ook onder valt, geldt dat gekozen wordt voor maatwerk. Er moet sprake zijn van een niveau dat aansluit bij de behoefte van het dorp. In dit geval was onder het geldende bestemmingsplan al sprake van een uit te werken bestemming met ruimte voor maximaal 5 woningen. Daar is dus, vooruitlopend op deze ontwikkeling, al rekening mee gehouden. De voorgenomen woning die met dit plan mogelijk wordt gemaakt past daarmee binnen de woonvisie en het geldende bestemmingsplan en is een vorm van maatwerk waar Waadhoeke zich in de kleine dorpen op richt.

Alternatieven

Met dit plan zal sprake zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke uitstraling van het perceel, vooral door de verbouw van een oude stal. Daarnaast is sprake van een particuliere aankoop van het perceel en het indienen van een plan dat past binnen de uitwerkingsbevoegdheid van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarmee is er in redelijkheid geen ruimte voor een alternatieve invulling op deze plek.

Vervolg

Indien uw college het uitwerkingsplan ongewijzigd vaststelt, dan zal nog een beroepstermijn volgen van zes weken. Na deze termijn treedt het uitwerkingsplan in werking. Blijft een ingesteld beroep uit, dan wordt het uitwerkingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn meteen onherroepelijk.

Inwonersparticipatie

De ontwikkeling heeft betrekking op het einde van de doodlopende Pastoryleane en is op hoofdlijnen reeds voorzien in het ter plaatse geldende bestemmingsplan uit 2012. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er goed contact is met de eigenaar van het naastgelegen woonperceel Pastoryleane 7. Meermaals is door de initiatiefnemer aangegeven dat de wenselijkheid van deze ontwikkeling door deze naaste burens wordt toegejuicht.

Relatie met het programma Dienstverlening

Er ligt geen directe relatie met het programma Dienstverlening.

Relatie met het programma Ontwikkelperspectief

Er ligt een duidelijke link met de ontwikkellijn "Fijn leven – vitale en veerkrachtige dorpen en wijken". Voor een verdere uiteenzetting hierover wordt verwezen naar het kopje 'Analyse'.

Communicatie

De termijn van inzage van het vastgestelde uitwerkingsplan zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Financiën

De eigenaar is verantwoordelijk voor deze ontwikkeling. Dit geldt ook voor de kosten voor het uitwerkingsplan, de daarbij behorende onderzoeken en een eventueel planschaderisico.

Juridisch kader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Bijlagen

Bijlage 1: Vast te stellen uitwerkingsplan 'Wjelsryp – Pastoryleane 7A'.

B&W Waadhoeke

Dossiernummer	1835
Extern Zaak ID	2022-114444
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	31 mei 2022
Agendapunt	9
Titel	Uitwerkingsplan 'Wjelsryp – Pastoryleane 7A'
Eigenaar	Mulder, J.
Portefeuillehouder	Dijkstra

Bijlagen
Adviesnota B&W Uitwerkingsplan 'Wjelsryp – Pastoryleane 7A'
Bijlage 1 - Vast te stellen uitwerkingsplan 'Wjelsryp – Pastoryleane 7A'

Geagendeerd	Vergaderdatum
B&W Waadhoeke	31 mei 2022

Parafering			
Deutekom, M. van	Akkoord		23-05-2022 09:37

Toelichting

Aan de uiterste oostkant van Wjelsryp ligt, binnen de grenzen van het dorp, het perceel Pastoryleane 7A. Dit perceel was vroeger in agrarisch gebruik en op het perceel staat een oude stal en ligt nog wat verharding uit deze periode. In het bestemmingsplan voor Wjelsryp uit 2012 is voor het perceel een zogenoemde uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor woningbouw van maximaal vijf woningen. Dit betekent dat er in de basis al een woonbestemming rust op het perceel, maar dat uw college het bestemmingsplan voor dit perceel verder mag uitwerken door het concreet van een woningbouwinvulling te voorzien die niet groter mag zijn dan vijf woningen.

Vijf woningen gaan er echter niet komen. Er gaat op het perceel één woning worden gerealiseerd. Het perceel is aangekocht door iemand die de oude stal wil ombouwen tot woning/villa en op deze wijze de uitwerkingsbevoegdheid wil effectueren. De rest van het perceel gaat in gebruik worden genomen als tuin. Gelet op de locatie van het perceel (aan het eind van de doodlopende en ook niet heel brede Pastoryleane) is invulling met maximaal één woning in plaats van vijf goed voorstelbaar en ruimtelijk/planologisch ook wenselijk.

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de planologische invulling van dit initiatief. Het uitwerkingsplan heeft onlangs voor de duur van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen gegeven. Dit betekent dat het uitwerkingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit

1. Het uitwerkingsplan 'Wjelsryp – Pastoryleane 7A' ongewijzigd vast te stellen.

Besluit

1. Het uitwerkingsplan 'Wjelsryp – Pastoryleane 7A' ongewijzigd vast te stellen.

Besluit B&W 31/05/2022 Conform Advies