

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Lijsterbesstraat, Grootegast
Zaaknummer : 1969136041
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: Wethouder H. Haze
Bijlagen : 1. Ontwerp bestemmingsplan Lijsterbesstraat, Grootegast
2. Zienswijze ontwerpbestemmingsplan (geanonimiseerd)
3. Nota van zienswijzen (geanonimiseerd)
4. Bijlage ambtshalve wijzigingen

• **Voorgesteld besluit**

1. Kennismaken van het bestemmingsplan Lijsterbesstraat, Grootegast;
2. Kennismaken van de tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijzen;
3. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan ongegrond te verklaren;
4. In te stemmen met de voorgestelde wijziging;
5. Het bestemmingsplan Lijsterbesstraat, Grootegast met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPGG23INBR1-OW01gewijzigd vast te stellen;
6. Het vastgestelde plan het identificatienummer; NL.IMRO.1969.BPGG23INBR1-VA01 te geven;
7. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_ NL.IMRO.1969.BPGG23INBR1-VA01.dxf vast te stellen

• **Inhoudelijke toelichting**

Door het bedrijf VDM wonen is aan de gemeente gevraagd om 6 halfvrijstaande woningen te mogen bouwen op het perceel aan de Lijsterbesstraat in Grootegast. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'wonen-1'. In de regels behorende bij de bestemming is aangegeven dat het aantal hoofdgebouwen ten hoogste het bestaande aantal bedraagt. Het toevoegen van woningen is hiermee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om het bouwplan te kunnen realiseren is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende terinzagelegging zijn zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is een nota van zienswijzen opgesteld.

Tevens heeft het waterschap een reactie gegeven op het ontwerpplan. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap zijn enkele kleine wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt in te stemmen met voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan Lijsterbesstraat, Grootegast en de raad te vragen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

• **Historische context**

De vraag om woningen te mogen ontwikkelen op het perceel aan de Lijsterbesstraat in Grootegast, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie D, nummer 4656, is al vaker aan de gemeente (voormalige gemeente Grootegast) gesteld. In 2018 heeft het toenmalige

college van de gemeente Grootegast besloten om een invulling van het achtererf met woonkavels op dat moment niet toe te staan.

Dit besluit was als volgt gemotiveerd:

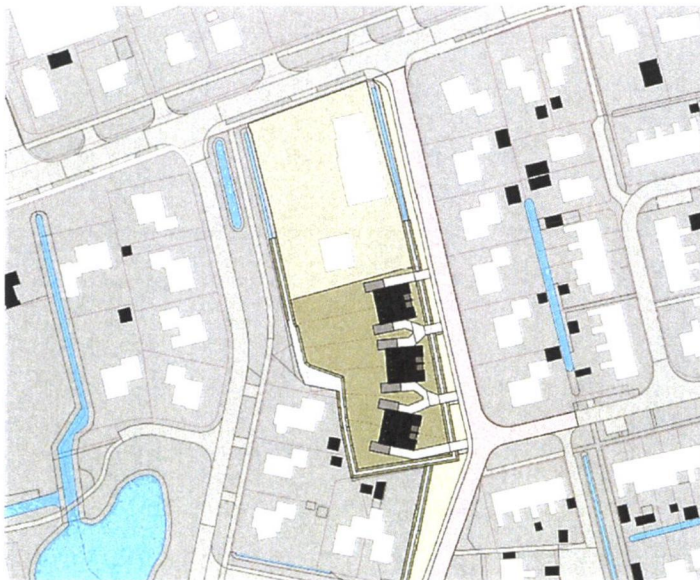
De focus voor nieuwbouw in Grootegast lag in 2018 op de nog niet ingevulde planologische ruimte in het centrumplan en in het Roblespark. Hier was ook de beschikbare nieuwbouwruijnte van de gemeente Grootegast op afgestemd. Een toekomstige ontwikkeling van enkele woningen op het perceel aan de Lijsterbesstraat werd wel als optie gezien.

Het perceel behoort van oudsher bij de boerderij gelegen aan de Hoofdstraat en was in gebruik als erf/weiland bij deze boerderij. De voormalig eigenaar van de boerderij heeft het perceel aan VDM wonen verkocht. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan Grootegast de bestemming Wonen, echter het aantal hoofdgebouwen bedraagt per bestemmingsvlak ten hoogste het bestaande aantal.

✿ **Beschrijving van het plan**

Voor de locatie is door de stedenbouwkundige van de gemeente een stedenbouwkundige onderlegger gemaakt naar aanleiding van overleg met de ontwikkelaar. Het (stedenbouwkundige) plan voor de bouw van de 6 half vrijstaande woningen is gebaseerd op de stedenbouwkundige onderlegger. De voorgestelde bebouwing past binnen de structuur en bebouwing van de locatie en de omgeving. De 6 half vrijstaande woningen worden in lijn met de kromming van de straat gebouwd en vormen een afronding van deze straat binnen de bebouwde kom.

Aandachtspunt is de groenstrook aan de zuidkant van het te bebouwen perceel. In deze groenstrook staan een aantal structuurbepalend bomen, deze bomen moeten behouden blijven.



Woonvisie

In de woonvisie wordt Grootegast aangeduid als centrumdorp. Grootegast is een bovenlokale drager van werk en voorzieningen, waar andere dorpen gebruik van maken als netwerk.

Binnen de woonvisie is nog ruimte om woningen toe te voegen.

De ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet in de bouw van 6 2-onder-1 kapwoningen. De ontwikkelaar heeft hier een basisplan voor gemaakt. Het plan is echter nog niet definitief. De ontwikkelaar heeft aangegeven mee te willen denken in de soort woning, bijvoorbeeld levensloopgeschikt, en ook te kijken naar het volume en afmetingen van de woningen.

Bestaande infrastructuur

Voor de bouw van 6 woningen aan de Lijsterbesstraat is gekeken wat de invloed hiervan op de huidige infrastructuur is.

De inritten kunnen worden aangesloten op de Lijsterbesstraat, dit is een rustige woonstraat. Langs de straat ligt een sloot, deze moet in stand worden gehouden, de inritten moeten worden voorzien van een duiker. Deze nieuwe inritten kunnen op een verkeersveilige manier worden aangelegd. Voor de aansluitingen op het bestaande rioolstelsel zijn nieuwe uitleggers nodig. Het rioolstelsel heeft voldoende capaciteit.

✿ Vervolgtraject

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende deze periode zienswijzen kunnen indienen tegen het plan. Na de ter inzage termijn moeten eventuele zienswijzen worden betrokken bij de verdere procedure. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal, met inachtneming van eventuele zienswijzen, de raad worden gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen. Het vastgestelde bestemmingsplan zal opnieuw 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan gedurende de periode van terinzagelegging beroep worden ingesteld.

✿ Communicatie

Aan de initiatiefnemer is gevraagd in een vroeg stadium omwonenden over de voorgenomen ontwikkeling te informeren.

De ontwikkelaar heeft de direct omwonende (20 adressen) uitgenodigd voor een inloopavond. Ongeveer 10 adressen hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De omwonenden die aanwezig waren op de inloopavond zijn niet blij met de ontwikkeling. Met name het verdwijnen van groen en het toevoegen van bebouwing stuit op bezwaren.

✿ Zienswijze en Commentaar

Tijdens de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn overwogen en voorzien van een reactie. De nota van reactie is als bijlage bij dit advies gevoegd. Geadviseerd wordt de zienswijzen ongegrond te verklaren.

✿ Ambtelijke wijzigingen

Naar aanleiding van de reactie van wetterskip Fryslân wordt de watercompensatie in het bestemmingsplan beter geborgd. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. Artikel 4.8 van de toelichting zal op onderdelen worden aangepast en aangevuld (zie bijlage). Tevens wordt op de plankaart en in de regels de bestemming water toegevoegd om de watercompensatie te waarborgen.

✿ Bekendmaking

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld zal deze via de reguliere weg bekend worden gemaakt. De vaststelling zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. Daarnaast zal het plan digitaal te raadplegen zijn.

Tegen het vaststellingsbesluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage in gelegd een beroepschrift worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, door belanghebbenden en niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend. Degene die beroep heeft ingesteld kan ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de genoemde Afdeling. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de genoemde Afdeling is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op dat verzoek is beslist.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Vaststellen bestemmingsplan Lijsterbesstraat, Grootegast van 13 februari 2024,

Besluit:

1. Kennisnemen van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Lijsterbesstraat, Grootegast;
2. Kennisnemen van de tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijzen;
3. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan ongegrond te verklaren;
4. In te stemmen met de voorgestelde wijziging;
5. Het bestemmingsplan Lijsterbesstraat, Grootegast met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPGG23INBR1-OW01 gewijzigd vast te stellen en daarbij "4.2.1.h. de maximum bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11,00 m" (p. 174)
6. te vervangen door: "4.2.1.h. de maximum bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9,00 m".
7. Het vastgestelde plan het identificatienummer; NL.IMRO.1969.BPGG23INBR1-VA01 te geven;
8. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_ NL.IMRO.1969.BPGG23INBR1-VA01.dxf vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 12 maart 2024.



A. van der Tuuk
Voorzitter



I. o. Harjo Kuitert
O. E. de Vries
Griffier

AMENDEMENT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Lijsterbesstraat Grootegast.

De raad van de gemeente Westerkwartier in vergadering bijeen d.d. dinsdag 12 maart 2024.

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor op Agendapunt 18: 'Vaststelling bestemmingsplan Lijsterbesstraat Grootegast'.

Schrappen:

"Voorgesteld besluit

"(...) 5. Het bestemmingsplan Lijsterbesstraat, Grootegast met identificatienummer NL. IMRO. 1969.BPGG23INBR1-OWO1 gewijzigd vast te stellen; (...)"

en vervangen door:

" Voorgesteld besluit

"(...) 5. Het bestemmingsplan Lijsterbesstraat, Grootegast met identificatienummer NL. IMRO. 1969.BPGG23INBR1-OWO1 gewijzigd vast te stellen

en daarbij "4.2.1.h. de maximum bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11,00 m" (p. 174)

te vervangen door: "4.2.1.h. de maximum bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9,00 m".

Motivatie:

In het huidige geldende bestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte voor woningen van 9 meter. Dit is passend bij de omliggende woningen, die een hoogte hebben variërend van 7 tot en met 9 meter. Gegeven het feit dat de grond waarop de voorgestelde woningen komen hoger ligt dan de grond van de omliggende woningen, zullen de nieuw te bouwen huizen substantieel hoger zijn dan de omliggende woningen als deze maximaal 11 meter hoog morgen worden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en passendheid van de woningen in de omgeving (ruimtelijke inpassing) is het wenselijk aansluiting te zoeken bij de maximale hoogte van de omliggende woningen. Daarom is een maximale bouwhoogte van 9 meter passender dan een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Ondertekening en naam:

Klaas-Wybo van der Hoek (GroenLinks)

Myra Eeken-Hermans (PvdA)

Frantina Kiekebeld (VZ Westerkwartier)

Annelie Bonnet (D66)

Jan Willem Slotema (CDA)