



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 27 april 2011
Agendapunt : 9
Nummer : 36/2011
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Rottum - Nij Sân Rotten
Portefeuillehouder : J. Benedictus
Behandeld in commissie : wonen en werken d.d. 12 april 2011, agendapunt 5

Voorgesteld wordt

- 1 Het bestemmingsplan Rottum - Nij Sân Rotten gewijzigd vast te stellen en de zienswijzen ongegrond, niet-ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestemmingsplan in verband hiermee aan te passen;
- 2 geen exploitatieplan vast te stellen;
- 3 het plangebied met uitzondering van het perceel Binnendyk 14 welstandsvrij te verklaren;
- 4 de eis tot aansluiting op het aardgasnet niet van toepassing te verklaren.

Samenvatting

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 17 december 2010 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan Rottum - Nij Sân Rotten met bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan voor iedereen ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn van terinzagelegging tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan bevat een planologische juridische regeling voor de nieuwe woonuitbreiding van Rottum. Het plangebied ligt ten westen van de woonbuurt in het dorp tussen de Binnendyk en de Oude Postweg. Het plangebied bestrijkt in totaal circa 5,8 ha en sluit aan op het eerder gerealiseerde nieuwbouwplan, Molenlaan II. De nieuwe wijk Nij Sân Rotten zal gefaseerd worden ontwikkeld waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen woningen die tot en met het jaar 2015 en woningen die na dat jaar worden gerealiseerd. De noord- en westrand van het plangebied (inclusief de voormalige woonboerderij aan de Binnendyk 14) beslaan de eerste fase van de uitbreiding; het zuidwestelijke deel van het plangebied beslaat de twee fasen die na 2015 worden gebouwd.

Tot en met 2015 is er ruimte voor maximaal 25 (half)vrijstaande woningen (4 van de halfvrijstaande woningen kunnen worden ingevuld met zorgwoningen) en 12 zorgappartementen of 4 reguliere woningen/appartementen in de voormalige woonboerderij Binnendyk 14. Het programma na 2015 (fase 2) heeft een plancapaciteit van maximaal 23 woningen; in de toekomst is een vervolg mogelijk in de vorm van fase 3.

In de Plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens ingegaan op aspecten betreffende de gemeentelijke welstandsnota; buiten de voormalige woonboerderij aan de Binnendyk 14 zal in plangebied 1 welstandsvrij mogen worden gebouwd. Het door de gemeenteraad hierover te nemen besluit zal onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota Skarsterlân.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 18 schriftelijke zienswijzen ontvangen:

Eén zienswijze (stuknr. 2011.813) is op 9 februari 2011 ontvangen, derhalve buiten de aangegeven zienswijzentermijn. Vanwege niet-verschoonbare termijnoverschrijding stellen we voor om deze zienswijze niet ontvankelijk te verklaren. De andere zienswijzen zijn wel tijdig ingediend en zijn mitsdien ontvankelijk.

In het voorliggende advies worden de indieners van de zienswijzen, met uitzondering van gemachtigden of rechtspersonen, vanwege de bescherming van persoonsgegevens, niet bij naam genoemd. De zienswijzen treft u bij de voor u ter inzage liggende stukken aan.

Hieronder wordt nader ingegaan op de binnengekomen zienswijzen.

Reclamanten 1 (ARAG Rechtsbijstand) en 2 (brieven d.d. 27 januari 2011, stuknr. 2011.518, 10 januari 2011, stuknr. 2011.164 en aanvulling d.d. 22-02-2011, stuknr. 2011.1186)

Inhoud zienswijzen:

Reclamanten maken bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat naar aanleiding van de beantwoording van de inspraakreactie blijkt dat er nog steeds ruimte wordt gelaten voor commerciële activiteiten. Betrokkene voelt zich bedreigd en beperkt in zijn vrijheid door het plan van de bebouwing waardoor hij voor ernstige waardevermindering vreest. Zijn ervaringen met de gemeente hebben geleid tot groot wantrouwen. De afstand tot de woning is zodanig klein dat niet wordt voldaan aan de in de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering genoemde minimale afstandsnormen.

Advies burgemeester en wethouders:

Voor de nieuwbouw tot 2015 is in het oorspronkelijke verkavelingsplan rekening gehouden met een plancapaciteit ten behoeve van diverse woningen en herbouw van de voormalige woonboerderij Binnendyk 14 tot bijzondere doelgroep appartementen voor de Stichting Humanitas. Zoals bekend heeft Stichting Humanitas later meegedeeld niet door te gaan met dit project. Naar aanleiding daarvan hebben we in het kader van de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen - Voormalige boerderij op enkele onderdelen aangepast.

In het plangebied is de mogelijkheid blijven bestaan om het perceel Binnendyk 14 en verder alleen bij de kavels ten zuiden van deze voormalige boerderij te gebruiken voor een woonzorgfunctie. Binnen het bouwblok van de voormalige boerderij is ruimte voor 12 zorgwoningen/zorgappartementen of 4 woningen/appartementen, met mogelijkheden voor detailhandel, een theeschenkerij, een bed & breakfast of een kinderopvang tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m². Deze oppervlakte is afgestemd op het voorhuis van de voormalige woonboerderij. Onder de bestemming Wonen - 1 kunnen maximaal 8 zorgwoningen/zorgappartementen ter plekke van de aanduiding zorgwoning worden gerealiseerd.

Het plan past binnen de gemeentelijke doelstelling om de inwoners goede en passende huisvesting te bieden en het past ook binnen het gemeentelijke Wmo-beleid: het bevorderen van deelname aan de maatschappij en het zelfstandig functioneren van mensen met een psychische of lichamelijke beperking. Het plan kan ook bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid in de woonomgeving doordat voorzieningen als een kleine winkel worden teruggebracht naar het dorp. De ontwikkeling van een woon-/zorgfunctie voor het perceel Binnendyk 14 is in het bestemmingsplan beschouwd als een dubbelfunctie in een vrijgekomen voormalige woonboerderij, waarbij de woonfunctie wordt gehandhaafd. De woon-/zorgfunctie moet binnen het bestaande hoofdgebouw c.q. bouwvlak plaatsvinden. Wij zijn van mening dat deze functie qua aard, schaal, hinder en fysieke uitstraling past op deze locatie en in de omgeving. Bij het wonen is verder beperkt en in ondergeschikte mate ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Hiervoor is in de planregels onder meer bepaald dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m². Indien een dergelijke activiteit verder wenst te groeien zal moeten worden uitgezien naar een geschikte bedrijfslocatie.

Wij achten de voorgenomen bestemming met de daaraan gekoppelde randvoorwaarden planologisch aanvaardbaar. Van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het perceel Binnendyk 16 is naar onze mening geen sprake. Het gaat hier om een gebied waar functiemenging met kleinschalige activiteiten wordt beoogd om een grotere leefbaarheid tot stand te brengen. Het gaat hier om zgn. Categorie A en B activiteiten volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering waarvan de milieubelasting als vrij laag kan worden beschouwd. Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan het wonen kunnen worden uitgevoerd (zoals aan huis-verbonden-beroepen, bed en breakfastvoorziening, theeschenkerij). De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Categorie B betreft activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig van het wonen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (zoals zorgvoorzieningen, detailhandel, kinderopvang). Gezien de activiteiten zullen deze naar moet worden aangenomen onder categorie A of B van het activiteitenbesluit vallen. Een type A bedrijf hoeft geen melding in te dienen, maar moet wel aan de verplichtingen van het activiteitenbesluit voldoen.

Voor een eventuele waardevermindering van de woning kan te zijner tijd een verzoek om planschade worden ingediend. Dit is een afzonderlijke procedure.

Het door de indiener uitgesproken wantrouwen heeft voor zover wij dit kunnen overzien betrekking op discussies over het al dan niet kappen of snoeien van de bomen en verwijderen van (blad)afval bij het perceel aan de Binnendyk 14. Wij hebben de bewuste bomen laten snoeien en het afval zoveel mogelijk verwijderd, waarbij wij betrokkene te kennen hebben gegeven dat het kappen of verder snoeien van de bomen geen optie is. Ten aanzien hiervan willen wij nog opmerken dat dit aspecten betreffen welke de reikwijdte van het bestemmingsplan te buiten gaan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan; wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Inhoud zienswijzen:

Een aanzienlijk deel van deze zienswijzen is (voornamelijk) gebaseerd op een modelbrief met een lijst van bezwaarpunten en bijlagen. In de zienswijzen komen veelal in soms andere bewoordingen en in verschillende gevallen ruimer toegelicht ook punten terug die te herleiden zijn tot de lijst van bezwaarpunten.

De inhoud van de zienswijzen is hieronder beknopt uitgesplitst naar de verschillende argumenten waarbij vaak door de indieners van de zienswijzen wordt verwezen naar verschillende bijlagen.

- De bewoners van de Fang 12, 14 en 16 hebben in 2004 de laatste bouwkavels kunnen kopen; desgevraagd is toen door de voormalig portefeuillehouder voor onder meer ruimtelijke ordening meegedeeld dat er achter deze bouwkavels nooit gebouwd zou worden.
- In 2007 was sprake van lintbebouwing achter de locatie Monsma, locatie 4. Er is toen via een enquête voor locatie 4 gekozen en niet voor het tussenliggende gearceerde gebied.
- De bouwplannen zijn veel omvangrijker dan gedacht 43 woningen tot en met 2015 en in totaal 95 woningen tot en met 2027. De gemeente is bezig een megaplan door te drukken.
- Op 20 juli 2007 werd er door de bewoners al bezwaar gemaakt tegen het plan; in het huidige plan is hiermee geen rekening gehouden.
- Het plan zal de gehele woningmarkt van Rottum verstoren en de huizen van de bewoners worden onverkoopbaar.
- Aan de provincie is in 2010 een onjuist beeld geschetst over de woningbehoefte in Rottum omdat Stichting Humanitas, die 24 van de 43 woningen van het plan voor haar rekening zou nemen, zich heeft teruggetrokken.
- Zo'n groot plan is controversieel in tijden van bevolkingskrimp, bouwcrisis en beperkte hypotheekmogelijkheden, het plan is niet gebaseerd op reële bouwgrondaanvragen uit het dorp. Er zullen in de toekomst voldoende bestaande woningen beschikbaar komen. Het argument bouwen voor de plaatselijke bevolking is niet waar.
- De gemeente is het te doen om een minimale winst van € 140.000,00 voor het gehele plan, niet om het dorp. De provincie is op dit moment tegen de fasen na 2015, fase 1 is daarmee verliesgevend.
- Het plan zal leiden tot een toename van het verkeer in de onlangs vernieuwde en versmalde dorpskern van Rottum. Het doel van de aanpassing was juist om het verkeer terug te dringen en het verkeer veiliger te maken, niet om nieuwe verkeersstromen te creëren. Er zal meer verkeer door Rottum komen wat meer lawaai en drukte met zich meebrengt.
- Welstandsvrij bouwen staat haaks op het beleid; de huidige bewoners aan de Fang en Skâns hebben straks geen zonlicht en privacy meer.
- Gemeenten worden binnenkort heringedeeld waarbij Rottum en Oudehaske mogelijk bij Heerenveen komen. Die gemeente zal geen belang hebben bij dit plan.
- Het plan wordt voornamelijk voor nieuwkomers gebouwd en Humanitas heeft zich teruggetrokken; het bestemmingsplan is hier niet op aangepast en de provincie is hiervan niet op de hoogte.
- De inspraak door de buurtbewoners is zeer gering geweest in de vormgeving van het plan; de ideeën van de omwonenden voor een mooi plan dat beter aansluit op het huidige dorpskarakter en beter te faseren valt zijn niet bestudeerd en overwogen en direct naar de prullenbak verwezen.

- Het is veel verstandiger om eerst het plan voor Sintjohannesga vol te bouwen. De vraag naar woningen en bouw kavels is sterk afgenomen.
- De gevel van de oude boerderij is blijven staan voor het dorpse karakter; om het complete dorpse karakter te behouden zou het weiland achter de boerderij niet bebouwd mogen worden.
- Als het plan doorgang vindt zal de waarde van de bestaande woningen dalen, het vrije uitzicht verdwijnt en de bewoners van de Fang en Skâns hebben straks geen zonlicht en privacy meer.

Advies burgemeester en wethouders:

De inhoud van de zienswijzen van de bewoners van de Fang en Skâns komt in grote lijnen overeen met de inhoud van de reacties in het kader van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan. Het was sinds 1995 bekend dat er een mogelijke verdere uitbreiding ter plekke zou komen. In het bestemmingsplan Rottum - Molenlaan II (1995) is een kaart opgenomen waarop deze mogelijke uitbreiding aan de westzijde zichtbaar is. In het bestemmingsplan Rottum (vastgesteld in februari 2004) is deze kaart opnieuw opgenomen. Ook in de verkoopbrochure Rottum - Molenlaan 2 is de uitbreiding aan de westzijde in woord en beeld weergegeven. Wij hebben geen informatie of aanwijzingen dat er aan deze kant van Rottum niet meer gebouwd zou worden. Een dergelijke visie ligt gezien de genoemde stukken ook niet voor de hand. Voormalig wethouder de heer D. Hylkema heeft ons verzekerd dat het hem bij de uitgifte bekend was dat een toekomstige uitbreiding aan de westkant tot de reële mogelijkheden behoorde en dat hij geen uitlatingen heeft gedaan waaruit kon blijken dat dit in de toekomst anders zou zijn.

Op 27 februari 2007 is de verkavelingsschets voor deze uitbreiding openbaar gemaakt waarbij de in te vullen locatie begrensd is en mede is gekozen op basis van het in 2005 afgeronde locatieonderzoek. Op 17 april 2007 heeft overleg plaatsgehad met het plaatselijk belang over de verkavelingsschets waarbij op hoofdlijnen overeenstemming bestond over het verkavelingsplan. Op 23 mei 2007 heeft in Rottum in het dorps huis een informatieavond plaatsgehad en is vervolgens in juni 2007 een nieuwsbrief verspreid met daarbij een vragenlijst (enquête) waarbij bleek dat circa 75% van het dorp op hoofdlijnen akkoord was met het ontwerpverkavelingsplan. Op 9 juli 2007 hebben de bewoners van Fang en Skâns een brief gestuurd met het verzoek om uitbreiding van de tuinen en meer ruimte tussen de bestaande en nieuwbouw (dezelfde brief welke als bijlage bij de diverse zienswijzen is gevoegd). De resultaten van de enquête en de schriftelijke reacties zijn in juli 2007 teruggekoppeld waarna in september 2007 een aangepast stedenbouwkundig plan is uitgewerkt. De bezwaren van de bewoners zijn daarbij betrokken maar niet gehonoreerd.

Begin 2008 is de verdere voorbereiding opgepakt en is de fasering voor de realisatie van het stedenbouwkundig plan opgezet.

Op 26 november 2008 heeft uw raad ingestemd met het definitieve verkavelingsplan van september 2007 ten behoeve van de uitbreidingslocatie Rottum waarbij de raad kennis heeft genomen van de resultaten van de enquête. Op basis van de verkavelingsschets zijn de plannen verder uitgewerkt en is in juni 2010 het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De bewoners hebben nu in het kader van de bestemmingsplanprocedure bij de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd met een brief die dezelfde inhoud heeft als de brief van 9 juli 2007. Naar onze mening is het proces uitgebreid en zorgvuldig geweest waarbij breed overleg is gevoerd, een informatieavond en een enquête is gehouden en een inloopbijeenkomst is georganiseerd over het plan. De bezwaren van de bewoners van Fang en Skâns zijn in 2007/2008 afgewogen en op goede gronden niet in het plan verwerkt.

Naar aanleiding van de inspraak en het feit dat Humanitas heeft aangegeven niet door te gaan met de locatie aan de Binnendyk 14, is het plan op enkele onderdelen gewijzigd zoals we dat eerder verwoord hebben. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening is hier geen sprake.

Een aantal indieners van de zienswijzen heeft kunnen weten dat er mogelijk aan de westkant gebouwd zou gaan worden. Van een financiële vergoeding zal dan in die gevallen naar onze mening geen sprake kunnen zijn. In het kader van de behandeling van een planschadeverzoek zal dat definitief moeten worden vastgesteld. Dit is echter een afzonderlijke procedure. Ook uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van planologische inzichten en na afwegingen van alle belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht.

Dat er vanwege bevolkingskrimp geen vraag naar woningen is, achten wij niet realistisch. De voorliggende uitbreiding past in het door de gemeente en provincie goedgekeurde woonplan waarin de bevolkingsprognoses zijn verwerkt. Bij het woonprogramma zijn tevens de gegevens betrokken waarin een uitbreiding voor Rottum is voorzien. Rottum kenmerkt zich door het dorpskarakter, waarbij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen het meest aanwezig zijn. Er is gezocht naar aansluiting bij het bestaande woningbeeld waarbij tegelijkertijd is getracht om gemêleerde wijken te ontwikkelen. Wij zijn van oordeel dat het plan goed uitvoerbaar is.

Door diverse bewoners is eind 2010 voorgesteld op basis van een alternatieve verkaveling welke als bijlage bij enkele zienswijzen is gevoegd om een groot deel van het plan projectmatig in te vullen met twee-onder-een-kapwoningen. Argument hiervoor is dat er behoefte is aan goedkope koopwoningen. In het door ons college vastgestelde kwaliteitsdocument is uitgegaan van vrije kavels waar men naar eigen idee kan bouwen. Om maximale vrijheid te geven zijn deze woningen welstandsvrij, net als dat bijvoorbeeld in het Wyldehoarne 3/3a in Joure het geval is geweest.

Voor zover de gemeente er van af zou willen wijken om de gronden alsnog projectmatig te willen uitgeven dan kan dat overigens ook binnen het in procedure zijnde bestemmingsplan aangezien hier voor een deel van het plan een bouwstrook is aangegeven. Wij hebben betrokkenen meegedeeld dat het afstappen van de vrije kaveluitgifte geen optie is; voor zover dat in de toekomst wenselijk mocht zijn dan biedt het bestemmingsplan daarvoor geen beletsel. De door de bewoners overgelegde verkavelingstekening doet verder geen recht aan de bestaande landschappelijke structuur zoals de kavel- en slootpatronen. De afrondingen van de nieuwe wijk volgens die tekening naar de omgeving geeft een rommelig beeld. Een deel van de groenzone zit volgens de bedoelde tekening al bij een mogelijke eerste fase hetgeen een nadeel voor de grondexploitatie is. Deze door de bewoners voorgestelde inrichting legt alle ruimte en groen aan de kant van de bestaande bebouwing waardoor meer aandacht is voor het eigen belang dan voor het algemeen belang. Daarbij is het de vraag of door het weghalen van waterlopen en water aan de zuidkant volledig aan de eis van het waterschap voor voldoende oppervlakte water nog kan worden voldaan. In het plan van de bewoners zou 10 meter aan de tuinen van de bestaande woningen worden toegevoegd als compensatie in plaats van planschade. Van de dertien woningen waar dit volgens de verkavelingstekening van de bewoners staat ingetekend heeft het merendeel (negen) kunnen weten dat er plannen waren om achter deze woningen te bouwen. Van planschade zal dan geen sprake zijn en derhalve ook niet van compensatie. Daarnaast is het voorstellen van compensatie op die manier geen juridische garantie dat men geen planschadeverzoek kan indienen.

In het kader van de behandeling van de inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan hebben we de betrokken bewoners een transactie voorgesteld voor een strook grond van twee tot vier meter welke deels al grenzend aan de achtertuinen ligt en deels gemaakt kan worden door het rechtekken van de sloot. De bewoners zijn op deze voorstellen niet ingegaan.

Op basis van het gemeentelijke plan is de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe bebouwing ruim voldoende, afgescheiden door een watergang van circa 8 meter breed. Ten aanzien van schaduw hinder hebben we door middel van een zonnediagram gekeken naar de gevolgen voor de bezonning op verschillende meetdagen (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december en op diverse tijdstippen). We zien dan dat in het voorjaar, de zomer en in de herfst geen sprake is van schaduw werking in de tuinen aan de Skâns en Fang. Alleen in de winter zullen de achtertuinen in de middag voor een deel in de schaduw liggen. De bestaande begroeiing en erfbebouwing zijn hierbij buiten beschouwing gelaten net als het gegeven dat er geen sprake zal zijn van aaneengesloten bouwblokken maar van bebouwing met doorkijkjes.

Na de realisatie zal er naar ons oordeel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de bestaande woningen. Alternatieve plannen behoeven volgens vaste jurisprudentie in beginsel eerst aan de orde te komen indien blijkt van ernstige bezwaren tegen een plan. Een dergelijke situatie doet zich hier naar onze mening niet voor.

Ten aanzien van het verkeer merken wij op dat de nieuwe woonbuurt één ontsluiting krijgt op de Hoge Dijk en voor autoverkeer twee verbindingen met de bestaande woonbuurt (Skâns). De bebouwde komgrens wordt verplaatst naar de nieuwe entree van de uitbreiding. Over de herinrichting die bij een uitbreiding van een 30 km-zone hoort gelden afspraken met de provincie. Wij achten het plan met de voorgestelde aanpassing van de verkeerssituatie aanvaardbaar. De volledige verkeersgeluidberekeningen worden ambtshalve aan het plan toegevoegd. Tenslotte merken wij nog op dat wij afstand nemen van de opmerking dat Rottum en Oudehaske bij een herindeling mogelijk ingedeeld worden bij Heerenveen; daar zijn naar de huidige inzichten geen concrete aanwijzingen voor.

Wij achten de zienswijzen ongegrond; de zienswijze met stuknummer 2011.813, ontvangen op 9 februari 2011, dient wegens niet-verschoonbare termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Zienswijze 17 (Gedeputeerde Staten van Fryslân, ontvangen op 26 januari 2011, stuknr. 2011.496)

Inhoud zienswijze:

Het provinciaal belang in dit plan is gelegen in de begrenzing van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is waar het gaat om de fasering van de dorpsuitbreiding. De tweede fase van de dorpsuitbreiding dient door middel van een wijzigingsbepaling in het plan te worden opgenomen waarbij de derde fase niet in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Voor de derde fase dient te zijner tijd een afzonderlijke (bestemmings)procedure te worden opgestart. Verzocht wordt om dit te corrigeren.

Advies burgemeester en wethouders:

Fasen 2 en 3 van Nij Sân Rotten zijn geregeld in een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Agrarisch-Cultuurgrond. Wij kunnen instemmen met een wijzigingsbevoegdheid voor 23 woningen met een koppeling aan het geaccordeerde Woonplan voor de tweede fase van de woonuitbreiding na 2015. Voor de derde fase ligt het voor de hand te zijner tijd een planherziening op te stellen wanneer het woonprogramma voorhanden is.

Wij achten de zienswijze gegrond en stellen voor om het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.

Zienswijze 18 Wetterskip Fryslân, ontvangen via de mail op 14 december 2010

Inhoud zienswijze:

Het waterschap deelt mee geen op- en aanmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan en vraagt om op de hoogte te worden gehouden van eventuele wijzigingen in het plan.

Advies burgemeester en wethouders:

De zienswijze kan voor kennisgeving worden aangenomen en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan; in zoverre is de zienswijze ongegrond.

Programmabegroting 2011

Programma 4 Ruimtelijke Ordening

Doelstelling

Het scheppen van randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke inrichting van de gemeente. Het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitscriteria voor de locatie Binnendyk 14 dienen als een samenhangend geheel te worden gezien.

Keuze mogelijkheden

Volgens de Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten

Met de vaststelling van het plan is een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.

Kanttekeningen

Erratum:

Na de behandeling van dit voorstel in de vergadering van de commissie wonen en werken hebben we geconstateerd dat aan de planregels ten behoeve van de bestemming Wonen 1 de volgende toevoeging (in cursief) van belang is:

artikel 7.2.1 Bouwregels onder g.:

de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 10,00 meter bedragen, *met dien verstande dat de bouwhoogte van een gebouw binnen een afstand van 3,00 meter van de perceelsgrens ten hoogste 5,00 meter zal bedragen.*

Hiermee wordt voorkomen dat er op 1 meter uit de erfgrens een topgevel van 10 meter hoog kan ontstaan hetgeen stedenbouwkundig niet de bedoeling van de regeling is. We stellen voor om het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Effectmeting

Tijdens en na de realisering van het plan zal getoetst worden aan het bestemmingsplan en het woonplan.

Risico's

Ruimtelijke procedures en planschadeclaims. Eventuele planschade komt ten laste van de grondexploitatie.

Middelen

Het bestemmingsplan is in het kader van de gemeentelijke grondexploitatie economisch uitvoerbaar. Omdat de gronden gemeentelijk eigendom zijn, wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Communicatie

Inspraak en overleg, zienswijzen - en beroepsmogelijkheden in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Behandelvoorstel

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een advies voorzien; vaststelling van het plan vindt door de gemeenteraad plaats. Na de vaststelling bestaat wettelijk beroepsrecht bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân.

Afdeling	: ruimte/visie
Behandelend ambtenaar	: G. Zaal
Telefoonnummer	: (0513) 481 384
E-mailadres	: g.zaal@skarsterlan.nl

Besluit

Vergadering 27 april 2011

Nummer 36

Vaststelling bestemmingsplan Rottum - Nij Sân Rotten

De raad van de gemeente Skarsterlân;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 36/2011 en overnemende de
in dat voorstel genoemde argumenten en overwegingen;

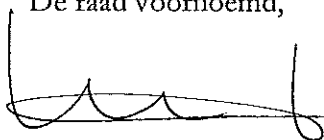
besluit:

- 1 het bestemmingsplan Rottum - Nij Sân Rotten (code 096011/02-12-10) overeenkomstig het bijgevoegde plan met bijbehorende plankaart gewijzigd vast te stellen onder:
 - a niet-ontvankelijkverklaring van zienswijze met stuknr. 2011.813;
 - b ongegrondverklaring van de zienswijzen met stuknrs:
2011.518; 2011.164; 2011.1186; 2011.169; 2011.280; 2011.385; 2011.398; 2011.334;
2011.427; 2011.428; 2011.448; 2011.447; 2011.427; 2011.490; 2011.507; 2011.515;
2011.300 en die van het Wetterskip Fryslân, ontvangen 14 december 2010;
 - c gegrondverklaring van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Fryslân d.d.
25 januari 2011 (stuknr. 2011.496) en de begrenzing van het bestemmingsplan, de fasen
2 en 3, op de plankaart en in de regels daarop aan te passen
(voor omschrijving stuknrs. zie bijgaande inventarislijst zienswijzen);en
 - d onder toevoeging van nadere informatie betreffende wegverkeergeluid (bijlage 2a) en
onder toevoeging van het volgende aan artikel 7.2. onder g. : ... met dien verstande dat:
1 de bouwhoogte van een gebouw binnen een afstand van 3,00 meter van de perceels-
grens ten hoogste 5,00 meter zal bedragen;
- 2 op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen gelet op het bepaalde in hoofdstuk 7.2 van de Plantoelichting;
- 3 in te stemmen om fase 1 van het plangebied met uitzondering van het perceel Binnendyk 14 te Rottum volgens tekening welstandsvrij te verklaren zoals aangegeven in Hoofdstuk 3.2 onder Welstandsnota van de Plantoelichting en dit onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota Skarsterlân;

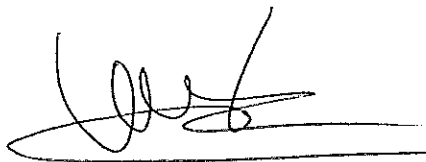
- 4 in te stemmen met het in het plan opgenomen voorstel om artikel 2.7.3 "Eis tot aansluiting aan het aardgasnet" van de Bouwverordening niet van toepassing te verklaren voor het plangebied fase 1 Rottum - Nij Sâ Rotten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Skarsterlân in zijn openbare vergadering van 27 april 2011.

De raad voornoemd,



voorzitter



griffier