



Aan de Gemeenteraad

Raad : 8 september 2011	Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Surhuisterveen De Opslach
Status : Besluitvormend	
Punt no. : 5	

Te besluiten om:

1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan "Surhuisterveen De Opslach", overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPSvDeOpslach10-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen en toelichting ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
2. De in het bestemmingsplan voorgestelde wijziging van de welstandsnota vast te stellen en te bepalen dat deze wijziging onderdeel uitmaakt van de (herziene) Welstandsnota.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het nieuwe complex van de Tennisvereniging Surhuisterveen e.o. aan de Vierhuisterweg is gereed en in gebruik genomen. De vrijkomende locatie kan ingezet worden als inbreidingslocatie. Bestuurlijk is de voorkeur uitgesproken voor een invulling met starterswoningen. Dit onderwerp is diverse keren besproken in de raad en er zijn op 23 september en 25 november besluiten genomen over de grondexploitatie, erfpacht en het ontwikkelrecht. Op 19 mei 2011 heeft u kennis kunnen nemen van het Hoofdstuk Inspraak & overleg en heeft u besloten de coördinatie-regeling van toepassing te verklaren (zodat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage kon worden gelegd). De volgende stap is de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een planologische regeling voor het realiseren van starterswoningen op de locatie van het voormalige tennisbanencomplex in Surhuisterveen.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen het (ruimtelijke) beleid en stuit niet op ruimtelijke bezwaren

Het bestemmingsplan moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit duidelijk wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan zijn de vereiste ruimtelijke aspecten onderzocht en overwogen is dat er zowel beleidsmatig als ruimtelijk geen bezwaren bestaan tegen / belemmeringen zijn tegen het plan. Het ontwerpbestemmingsplan (en de ontwerpomgevingsvergunning) heeft van 1 juni tot en met 12 juli 2011 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend.

1.2 De ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

Voor een samenvatting van de zienswijze en een gemeentelijke reactie hierop verwijzen wij u naar bijgevoegde zienswijzennota. Wij zijn van mening dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot het aanpassen of af te zien van het plan.

1.3 Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld

Omdat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot het aanpassen van het plan en er ook ambtshalve geen wijzigen hoeven te worden aangebracht in de planregels of op de verbeelding kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld. Het vast te stellen bestemmingsplan ligt ter inzage.

2.1 Het is noodzakelijk om passende criteria voor de betreffende locatie vast te stellen.

Tegelijk met de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden op de voorgestelde wijziging/aanpassing van de welstandsnota. Met betrekking tot dit voornemen zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Wij stellen u voor de in het bestemmingsplan voorgestelde wijziging van de welstandsnota vast te stellen en te bepalen dat deze wijziging onderdeel uitmaakt van de (herziene) Welstandsnota. De aanpassing zal tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan bekend worden gemaakt en de dag na bekendmaking in werking treden. Vooruitlopend op deze vaststelling zijn de diverse woningtypes in het gebied door Hûs & Hiem getoetst en positief beoordeeld.

3.1 De uitvoerbaarheid is verzekerd door een sluitende grondexploitatie

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro (o.a. het bouwen van (een) woningen(en)). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is. De grond is in eigendom van de gemeente en wordt in koop of in erfpacht geleverd aan de uiteindelijke bewoners. De financiële opbrengsten hiervan zijn samen met de kosten die de gemeente maakt opgenomen in een sluitende grondexploitatie in het gemeentelijk grondbedrijf.

Communicatie en vervolg

De vaststelling van het plan en het verlenen van de omgevingsvergunning worden bekend gemaakt in De Feanster en de Staatscourant en via de website (met link naar de website 'ruimtelijke plannen'). Er staat nog zes weken beroep open voor degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De wijziging van de welstandsnota zal bekend worden gemaakt in De Feanster.

Risico's/Kanttekeningen

Beroep

Zoals hierboven aangegeven kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Planschade

Het vaststellen van onder andere een bestemmingsplan kan een reden zijn voor een tegemoetkoming in schade (artikel 6.1 Wro). Er is kans dat er door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied een verzoek tot tegemoetkoming van schade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in schade zullen worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

Buitenpost, 25 augustus 2011

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris, wnd. burgemeester,

mr. E. van der Sluis P. Adema

Bijlagen : ▪ conceptraadsbesluit
▪ zienswijzennota
Ter inzage : ▪ bestemmingsplan Surhuisterveen De Opslach
▪ zienswijze
Ambtenaar : mw. M. Streefkerk
Portefeuillehouder : J. Lammers

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders dd. 25 augustus 2011, punt nr.: 5;

overwegende dat;

door VDM Woningen een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor het bouwen van 25 woningen aan De Opslach te Surhuisterveen;

het noodzakelijk is om hiervoor een bestemmingsplanprocedure te doorlopen;

het college van burgemeester en wethouders de bestemmingsplanprocedure heeft opgestart;

tijdens de periode van terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, die liep van 1 juni tot en met 12 juli 2011, één zienswijze is ingediend;

dat de zienswijze naar de mening van burgemeester en wethouders geen aanleiding geeft tot aanpassing van het plan en daarom ongegrond moeten worden geacht;

dat de raad zich kan vinden in het standpunt van burgemeester en wethouders en de daaraan ten grondslag liggende motivering verwoord in de bij dit voorstel en besluit behorende zienswijzennota;

er overigens ook geen aanleiding bestaat om het vast te stellen bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

het vast stellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is omdat het verhaal van de kosten voor de verwezenlijking van het bestemmingsplan verzekerd is door middel van een sluitende grondexploitatie in het gemeentelijk grondbedrijf.

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan "Surhuisterveen De Opslach", overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPSvDeOpslach10-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen en toelichting ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
2. De in het bestemmingsplan voorgestelde wijziging van de welstandsnota vast te stellen en te bepalen dat deze wijziging onderdeel uitmaakt van de (herziene) Welstandsnota
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 8 september 2011.

De griffier,

mr. R. van der Heide

De voorzitter,

P. Adema

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN SURHUISTERVEEN DE OPSLACH

Het ontwerpbestemmingsplan Surhuisterveen De Opslach en de ontwerpomgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van woningbouw op het terrein dat tot voor kort in gebruik was als tenniscomplex hebben van 1 juni tot en met 12 juli 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen zijn/haar zienswijze hierover kenbaar maken. In deze zienswijzennota zijn de resultaten van de ter inzage legging van zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerpomgevingsvergunning vermeld.

Zienswijze

Binnen de daarvoor gestelde termijn is één schriftelijke zienswijze ingediend. De indiener van de zienswijze heeft niet aangegeven gehoord te willen worden door de raadscommissie voor zienswijzen. De zienswijze is hieronder samengevat en daaronder is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven.

Zienswijze A

Reclamant A geeft in de zienswijze aan dat hij zijn bezwaar (aangegeven in de eerder ingediende inspraakreactie) tegen het wijzigen van het bestemmingsplan naar woningbouw handhaaft.

1. In de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van reclamant A is aangegeven dat er geen blijvend recht op groen of vrij uitzicht bestaat. Reclamant A geeft aan dat dit in strijd is met de uitspraak van een ambtenaar van de gemeente Achtkarspelen. Er is reclamant A verteld dat op het betreffende perceel geen woningen gebouwd zouden worden in verband met de bestemming. Dit is specifiek door reclamant A gevraagd voordat zij het huis kochten.
2. Reclamant A is het niet eens met de aanneming van de gemeente dat een tennisbanencomplex meer overlast zou kunnen veroorzaken dan een woonwijk. De leden die gebruik hebben gemaakt van de tennisbanen verdwenen uit het zicht van reclamant A door de hoge bomen die rondom het oude tenniscomplex staan. Hierdoor had reclamant A geen privacyschending en konden zij in alle rust genieten op hun terras.
3. Reclamant A blijft van mening dat voor toekomstige kopers van hun woning de te verwachten geluidsoverlast en privacyschending grote hinder zal vormen. Een gevolg hiervan is een aanzienlijke prijsdaling van de woning. Reclamant A vraagt naar aanleiding hiervan het bezwaar gegrond te verklaren en een redelijke planschadevergoeding te overwegen.

Reactie gemeente

Ad.1

Het voormalige tennisbanencomplex valt op dit moment nog onder het bestemmingsplan Surhuisterveen Oude Jirde. Dit bestemmingsplan is op 28 mei 1973 vastgesteld en op 3 oktober 1974 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming sportterrein. Het klopt dat binnen deze bestemming geen woningen gebouwd kunnen worden. Om woningbouw toch mogelijk te maken is bestemmingsplan Surhuisterveen De Opslach opgesteld. Een bestemming kan, zoals in dit geval, na het doorlopen van de in de wet voorgeschreven procedure, gewijzigd worden.

Ad.2

Zoals in het Hoofdstuk Inspraak & overleg al aangegeven is tussen de geplande nieuwbouw en het perceel van reclamant A, naast een ontsluiting ook een groenstrook opgenomen van minimaal 5 meter breed. Daarnaast zal de bestaande watergang tussen de groenstrook en het perceel van reclamant A gehandhaafd blijven. De afstand tussen

de woning van reclamant A en de dichtstbijzijnde geplande woning is zeer ruim, namelijk 30 meter. De afstand tussen de dichtstbijzijnde achtertuinen in dit plan en het perceel van reclamant A bedraagt 20 meter. De woningen worden dus, met tussenkomst van een watergang, groenstrook, parkeervoorziening en ontsluiting, op ruime afstand van de woning van reclamant A gerealiseerd.

Of de privacy van inspreker A onevenredig zal worden aangetast wordt betwijfeld. Een afstand tussen woningen van zo'n 30 meter is ruim en acht de gemeente aanvaardbaar. Bovendien was het terrein al openbaar gebied. Tussen de tennisbanen en het perceel van reclamant A was de parkeergelegenheid van het tennisbanencomplex gelegen.

Ad.3

In het Hoofdstuk Inspraak & overleg is al aangegeven dat, indien reclamant A van mening is dat door een veranderend ruimtelijk regime schade wordt geleden, er een beroep gedaan kan worden op de mogelijkheden die artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt. Dit artikel stelt belanghebbenden in de gelegenheid om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen, wanneer men meent schade (zoals waardevermindering van een woning) te lijden als gevolg van onder andere de vaststelling van een bestemmingsplan. Een onderzoek of er sprake is van een tegemoetkoming in schade valt buiten de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan.

In bepaalde gevallen is het mogelijk dat de gemeente een tegemoetkoming in schade toekent. Om de omvang van de schade te bepalen wordt een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie ingeschakeld. Deze commissie vergelijkt wat er in het oude en het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is. Er wordt dus niet gekeken naar de feitelijke situatie, maar wat volgens het oude en nieuwe bestemmingsplan mogelijk was en is.

Een verzoek om een tegemoetkoming in schade moet via een aanvraagformulier worden ingediend. Voordat dit verzoek in behandeling wordt genomen moet er eerst een zogenaamd drempelbedrag worden betaald (€ 300,-). Wanneer de aanvraag wordt toegewezen, wordt het bedrag terugbetaald. Overigens moet er rekening mee gehouden worden dat niet alle schade wordt vergoed. De wetgever heeft een zogenaamde 'forfaitregeling' ingevoerd. Dit betekent, dat 2% van de waarde van de woning in de oude situatie voor eigen rekening blijft. De wetgever noemt dat het normaal maatschappelijk risico. We leven in Nederland met veel personen op een relatief kleine oppervlakte. Door deze situatie moet iedereen volgens de wetgever accepteren, dat er bepaalde ontwikkelingen in de omgeving plaatsvinden.