

AAN DE RAAD

Datum opgesteld 9 november 2021

Behandelend ambtenaar H Mulder

Datum agendering 9 december 2021
Onderwerp bestemmingsplan
Vrouwenparochie, Waling
Dijkstrastraat 53

E-mailadres h.mulder@waadhoeke.nl
Telefoonnummer 0517 380380

Portefeuillehouder Jan Dijkstra

Samenvatting

Tot 2018 stond op het perceel direct ten noorden van de Waling Dijkstrastraat 51 te Vrouwenparochie een boerderij. De bebouwing is in 2018 afgebrand. Het voornemen is om hier een nieuwe woning te bouwen. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Vrouwenparochie - Waling Dijkstrastraat 53" met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPVroWDijkstrastraat53-ONT1 ongewijzigd vast te stellen
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen

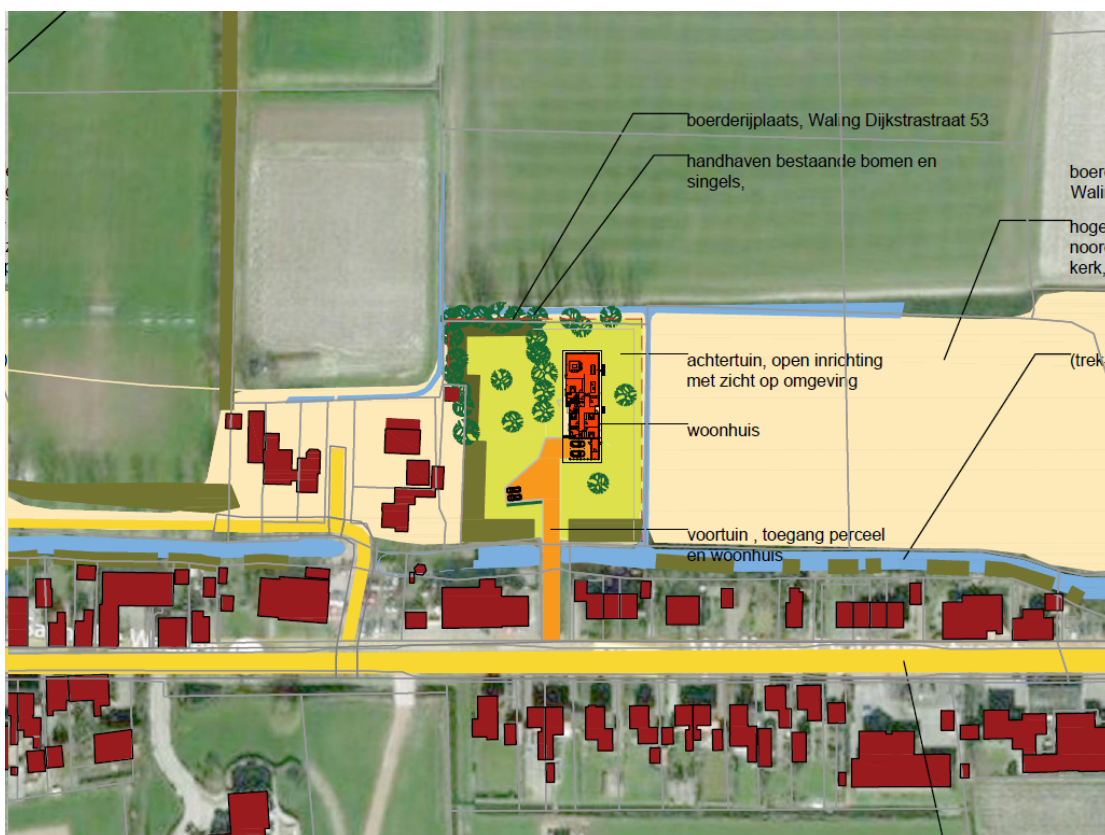
Inleiding

Tot 2018 stond op het perceel direct ten noorden van de Waling Dijkstrastraat 51 te Vrouwenparochie een boerderij. De bebouwing is in 2018 afgebrand. Het voornemen is om hier een nieuwe woning te bouwen. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

Hieronder staan de verbeeldingen van de oude inrichting van het plangebied en de nieuwe situatie.



Afbeelding 1: voormalige inrichting plangebied, bestemmingen Wonen en agrarisch



Afbeelding 2. Voorgenomen inrichting plangebied

Beoogd (meetbaar) effect

De vaststelling van dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de bouw van één woning.

Motivering

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is het juiste juridische instrument voor deze ontwikkeling en vormt de grondslag voor vergunningverlening

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Buitengebied, dat is vastgesteld op 12 mei 2010 door de voormalige gemeente het Bildt. In het geldende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen' en 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, waarbij er sprake dient te zijn van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd en deze moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De woning wordt gebouwd binnen de bestemming 'Agrarisch' en is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan. Hier is namelijk geen woning toegestaan.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het voornemen.

Een bestemmingsplan komt tot stand middels een wettelijke inspraakprocedure en is met de nodige rechtswaarborgen omkleed. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 september 2021 tot en met 4

november 2021 ter visie gelegen. Omwonenden zijn voor die tijd door initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen het voornemen.

Het juridisch regelen van de gewenste situatie zijn de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt op een goede manier ingepast. Het nieuwe huis, met een bouwhoogte van 3,5 meter, heeft een groot grondvlak en volume en is daarmee in verhouding passend op deze historische boerderijplaats. Het volume ligt in dezelfde richting als de eerdere boerderijbebouwing. Dit is nagenoeg de noord-zuidrichting. Deze richting komt overeen met de richting van andere vrijstaande bebouwing rondom het bebouwingslint van de Waling Dijkstrastraat: de boerderijen Waling Dijkstrastraat 48 en 101 en het clubgebouw van de voetbalvereniging.

Het grote erf blijft een geheel en wordt wel ruimtelijk onderverdeeld. Het deel aan de westzijde heeft de meeste bestaande bomen en grenst aan bebouwde buurpercelen. Door de boomsingels hier verder te verdichten wordt voldoende privacy gecreëerd en ontstaat een meer besloten ruimte op het eigen erf. De oostzijde van het erf heeft geen boomsingel, maar is juist open naar het naastliggende land en de verderop gelegen de boerderij.

2.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Het betreft een bestaande bedrijfslocatie. Omdat er geen voorzieningen hoeven te worden getroffen is kostenverhaal niet aan de orde en daarmee is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen

1. Er kan een risico zijn van planschade.

Het risico van planschade is er vrijwel niet, gelet op de geringe verschuiving van het bouwvlak van de al bestaande bestemming wonen. Voor de zekerheid is er evenwel toch een overeenkomst tot verhaal van planschade afgesloten.

Analyse

n.v.t.

Alternatieven

n.v.t.

Vervolg

Indien uw raad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt, dan vindt daarna binnen twee weken elektronische publicatie plaats. De IMRO codering wordt dan ook gewijzigd van 'ontwerp' naar vastgesteld (met de aanduiding: VAS1). Na publicatie volgt een beroepstermijn van zes weken. Indien er geen beroep bij de Raad van State wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Er zijn geen zienswijzen ingediend en daarmee wordt het instellen van beroep tegen het bestemmingsplan redelijkerwijs niet verwacht.

Inwonersparticipatie

De burens zijn geïnformeerd over het voornemen door aanvrager. Wat betreft de procedure en de inhoud van het bestemmingsplan is daar uitvoering aan gegeven met de wettelijke procedure die de

Algemene wet bestuursrecht voorschrijft (afdeling 3:4 Awb). Belanghebbenden kunnen dit volgen via Overheid.nl, onder 'berichten over uw buurt'.

Communicatie

Met de opdrachtgever van initiatiefnemer is overlegd gevoerd. Verder worden officiële publicaties volgens de bestaande gedragslijn alleen digitaal in het elektronisch gemeentebblad geplaatst. Voor het overige verwijzen wij naar het kopje 'Inwonersparticipatie'.

Financiën

Het plan is in opdracht van initiatiefnemer door een adviesbureau opgesteld. Voor de aanvraag tot het in behandeling nemen van het bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht volgens de Legesverordening gemeente Waadhoeke.

Juridisch kader

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

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan Vrouwenparochie, Waling Dijkstrastraat 53

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: D2021-11-001269

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 9 november 2021;

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan "Vrouwenparochie - Waling Dijkstrastraat 53" met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPVroWDijkstrastraat53-ONT1 ongewijzigd vast te stellen
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 9 december 2021 ,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.

