

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	Vaststellen bestemmingsplan Vinkegavaartweg 9 De Hoeve
Registratienummer	0098109649
Documentnummer	0098408911
Portefeuillehouder	Zonderland, Hanneke
Griffier	0561-691220
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	2
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	☐

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan Vinkegavaartweg 9 De Hoeve

REDEN VOORSTEL

- ☒ Kaderstellen
- ☐ Controleren
- ☐ Budget autoriseren
- ☐ Consulteren
- ☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

- a. Het bestemmingsplan Vinkegavaartweg 9 vast te stellen.
- b. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Bestemmingsplan Vinkegavaartweg 9 De Hoeve (0098408330)



gemeente

Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

INLEIDING

In juli 2020 is er een vooroverlegplan ingediend door de bewoner van het adres Vinkegavaartweg 9 te De Hoeve. De aanvrager wilde een nieuwe woning bouwen op het perceel. Om hiervoor ruimte te maken wilde hij de oude woning met bijgebouwen slopen. Op dit adres geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' met de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. De nieuwe woning zou grotendeels binnen de woonbestemming staan, maar aan de achterzijde uitsteken op de agrarische bestemming. Op het dak van de woning wilde de aanvrager zonnepanelen installeren, die nodig zijn als onderdeel van de energiezuinige woning. Door de vele bomen op het perceel is het niet mogelijk om op een andere locatie op het perceel een duurzame woning te bouwen. Kappen van de bomen was geen optie omdat het gezonde bomen betreft. Daarom heeft het college toestemming gegeven voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor dit adres.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk om een duurzame woning te bouwen op de door de initiatiefnemer gewenste locatie. Door deze locatie is opwekking van zonne-energie mogelijk op zijn woning en blijven de gezonde bomen behouden. De initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan laten opstellen door een stedenbouwkundig bureau, er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Indien uw raad instemt met dit voorstel dan kan het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd.

ARGUMENTEN

a.1) Plan voldoet aan de wetgeving

In de toelichting van het bestemmingsplan en de bijhorende bijlagen (onderzoeken) is het plan onderbouwd. Er wordt uitgelegd waarom het plan aan de wetgeving voldoet. De aangeleverde onderzoeken zijn akkoord bevonden door de verschillende vakdisciplines binnen en buiten de gemeentelijke organisatie van Weststellingwerf.

a.2) Provincie en Wetterskip zijn akkoord

De voorliggende planopzet is gedeeld met de provincie en het wetterskip. Deze partijen hebben ingestemd met het initiatief.

a.3) De verruiming is ten opzichte van het geheel marginaal en is onderbouwd qua gebruikswaarde van de nieuwe energiezuinige woning

De aanvrager wil een nieuwe woning bouwen en gezien de grootte van het perceel en het feit dat er in het huidige bestemmingsvlak geen mogelijkheden bestaan voor duurzame energievoorziening kan er medewerking verleend worden aan een iets grotere woonbestemming. We verruimen hier dus niet zomaar. Niet alleen voor woongenot maar voor behoud landschappelijke kwaliteit (bos) en uitvoerbaarheid bouw energiezuinige woning.

De initiatiefnemer was ook bereid om een gedeelte van zijn woonbestemming op te geven om zo de woonbestemming te verplaatsen in plaats van uit te breiden. Door lichte verontreinigingen in de bodem was dit niet mogelijk (zie kanttekeningen). Als een gedeelte van een perceel met de bestemming wonen wordt gewijzigd in de bestemming agrarisch, dan moet de grond schoon opgeleverd worden. Dit zou een sanering van de grond betekenen. Om de initiatiefnemers niet te veel op kosten te jagen is er voor gekozen om de bestemming wonen voor een klein gedeelte te vergroten in plaats van te verplaatsen.

a.4) De verruiming van het bestemmingsvlak heeft geen wezenlijke invloed op het landschap.

Op de schaal van het geheel zal er geen verandering zijn in beleving van het open beekdal aan de achterzijde van het perceel. Voor het aanzicht vanaf de weg verandert er niets. Voor de burens aan de overzijde van de Linde lijkt deze aanpassing beter aan te sluiten bij hun belangen van vrij uitzicht op de achterliggende natuur, dan wanneer initiatiefnemer zou kiezen voor het plaatsen van de nieuwe woning binnen het bestemmingsvlak en meer naar de Linde toe. De initiatiefnemer heeft gesproken met de overburen en zij hebben middels een handtekening aangegeven geen problemen te hebben met de plannen van de initiatiefnemer.

a.5) Er zal geen precedentwerking uit voort vloeien

Dit kan geconcludeerd worden aan de hand van de hierboven genoemde argumenten. De aspecten die hier spelen zorgen voor een unieke situatie op dit perceel.

b.1) Exploitatieplan overbodig

De WRO verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan, wanneer voor een bouwplan een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Deze verplichting geldt niet als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. Met het sluiten van een planschade overeenkomst wordt hierin voorzien.

KANTTEKENINGEN

a.1) Er is sprake van een mogelijk ernstig geval van bodemverontreiniging op het perceel

Om er zeker van te zijn dat de ondergrond voldoet aan de bestemming die er aan wordt gegeven is er een bodemonderzoek uitgevoerd. In de bodem aan de noordoost zijde van het perceel zijn verhoogde concentraties aan zink aangetroffen. Deze verhoogde concentraties zink hebben waarschijnlijk te maken met de vroegere ligging van de Linde. Na het afperken van de verontreinig door het uitvoeren van een nader onderzoek en overleg met de collega's van OWO-VTH is er voor gekozen om de verontreiniging niet te laten saneren. Het heeft geen toegevoegde waarde om de verontreiniging te saneren omdat er binnen het sterk verontreinigde deel niet gebouwd wordt en evenmin grondverzet plaatsvindt.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de naaste burens en zij hebben middels een handtekening aangegeven geen problemen te hebben met de plannen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

COMMUNICATIE AANPAK

Indien uw raad met het voorstel instemt, wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Westwijzer. Na vaststelling zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl

DUURZAAMHEID

Er is sprake van verduurzaming door het energiezuinig maken van de woning met zonnepanelen. Dit draagt bij aan de duurzaamheidsopgave van de gemeente Weststellingwerf. De bomen ten zuiden van het bouwperceel blijven behouden, deze bomen kunnen daarom ook de komende jaren CO2 opnemen.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING

De leges worden geïnd na vaststelling van het bestemmingsplan. Tijdens het bestemmingsplan traject is een planschadeovereenkomst ondertekend.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
VAN MAURIK VAN DE NADORT



Weststellingwerf

Registratienummer: 0098109649

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t

- a. Het bestemmingsplan Vinkegavaartweg 9 De Hoeve vast te stellen.
- b. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,
de griffier, de voorzitter,