



gemeente BOARNSTERHIM

B E S L U I T V O R M E N D R A A D S V O O R S T E L

Status: : meningsvormend en besluitvormend (A-stuk)
Raadsvergadering : 1 maart 2011
Agendapunt : 3.6 en 4.5
Eerdere behandeling : -
Portefeuillehouder : wethouder F.A.J.M. van Beek
Behandelend ambtenaar :

info@boarnsterhim.nl

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Akkrum – Buorren 3

Programma:

Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ontwikkelingen

Product:

Structuurvisie en bestemmingsplannen

Voorstel:

1. Stel geen exploitatieplan vast.
2. Stel het bestemmingsplan Akkrum – Buorren 3 (versie 1 maart 2011) gewijzigd vast.
3. Verzoek de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten om in afwijking van artikel 3.8 Wro het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken dan zes weken na het vaststellingsbesluit.

Inleiding:

Voor het perceel Buorren 3 (Rabobanklocatie, onderdeel van de 222-woonimpulsprojecten) zijn al diverse (bouw)plannen in behandeling geweest. In 2009 is het betreffende perceel door Credo Integrale Planontwikkeling verkocht aan Hepron BV. Het Ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt, is ingediend door Hepron BV.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Akkrum-Nes' (het bestemmingsplan is in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk). Het perceel heeft hierin de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Verkeer'. Het bouwplan voldoet qua maatvoering aan het bestemmingsplan. Binnen de bestemming bedraagt het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal per bouwvlak. In de huidige situatie zijn geen woningen aanwezig. Planologisch gezien is het niet mogelijk om woningen te realiseren binnen het bestaande pand. Om de geplande appartementen te realiseren is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van vier appartementen en twee commerciële ruimten op de begane grond. Het bestaande pand wordt voorzien van een nieuwe bouwlaag voor drie appartementen. De bestaande ruimten op de begane grond worden heringedeeld. Hier komen twee commerciële ruimten en een appartement. Horeca is uitgesloten in de commerciële ruimten; dit is niet wenselijk in combinatie met de te realiseren appartementen.



In de nabijheid van het nieuwe pand zijn nieuwe parkeerplaatsen beoogd ten behoeve van de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen. Om dit mogelijk te maken, maken de gronden waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd ook deel uit van het plangebied.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 29 juni 2010 door het college vrijgegeven voor inspraak en overleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 juli tot en met 24 augustus 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen. In het kader van vooroverleg zijn reacties binnengekomen van de provinsje Fryslân, het Wetterskip Fryslân, de Regionale Brandweer en het ministerie van VROM. Alle instanties/rijksdiensten hebben aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

Hierna heeft het college op 26 oktober 2010 besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 november 2010 tot en met 29 december 2010 ter inzage gelegen. In de raadsvergadering van 16 november 2010 is het ontwerpbestemmingsplan informierend aan u voorgelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Argumenten:

1. Stel geen exploitatieplan vast.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijk ordening is aangegeven dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden opgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Deze bouwplannen zijn aangegeven in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit plan valt daar onder.

Op 25 mei 2005 heeft het college ingestemd met een realisatieovereenkomst tussen de gemeente en Hepron BV inzake de herontwikkeling van de Rabobanklocatie in Akkrum. Op 19 oktober 2010 hebben wij de ondertekende realisatieovereenkomst van Hepron BV ontvangen. Een plan-schadeovereenkomst maakte eveneens deel uit van deze getekende realisatieovereenkomst. Het kostenverhaal is hiermee geregeld. Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

2. Stel het bestemmingsplan 'Akkrum-Buorren 3' gewijzigd vast.

Zoals eerder vermeld heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 17 november 2010 tot en met 29 december 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening neemt de gemeenteraad binnen 12 weken na ter inzage legging een beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Uiterlijk 22 maart 2011 moet er een besluit zijn genomen omtrent vaststelling. Het bestemmingsplan is inhoudelijk qua mogelijkheden niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Met die wet is ook de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd. Bestemmingsplannen die na 1 oktober 2010 worden vastgesteld moeten overeenkomstig de terminologie van de Wabo worden aangepast. Het bestemmingsplan was grotendeels al aangepast aan de Wabo. Er zijn echter in de tussentijd enkele begrippen gewijzigd. Hiermee wijzigt het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan waardoor het juridisch gezien een gewijzigde vaststelling is.

Op grond van FAMKE (digitale advieskaarten waarop voor verschillende tijdvakken de verwachtingswaarden en vastgestelde archeologische waarden zijn weergegeven) houdt de provincie Fryslân een vergunningplicht aan voor ingrepen die dieper gaan dan 0,3 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is per abuis een diepte van 0,5 meter opgenomen. Artikel 5.3.2 onder d is (ambtelijk) gewijzigd conform het provinciale beleid.



Aangezien het bouwplan niet voorziet in ingrepen in de bodem, maar een ophoging betreft van het bestaande gebouw, heeft dit inhoudelijk geen consequenties voor de uitvoering van het beoogde bouwplan.

3. Verzoek aan VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten tot bekendmaking binnen zes weken

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Indien het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt (art. 3.8, lid 4 Wro). Omdat de wijziging ten opzichte van het ontwerpplan voortkomt uit provinciaal beleid en uit een wetswijziging en daarom geen betrekking heeft op nationale of provinciale belangen kan aan de inspectie VROM en Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân worden gevraagd om het besluit eerder bekend te maken. Dit verzoek dient dan expliciet te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het voorstel is dan ook onder punt 3 opgenomen.

Kanttelingen:

Niet van toepassing.

Er is overleg gevoerd met:

Afdeling publiekszaken, afdeling BOP, Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân.

CONSTATERING BESLISBOOM

Het betreft hier enkel de uren voor ambtelijke inzet. Deze uren worden conform de legesverordening in rekening gebracht voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en het in behandeling nemen en verlenen van de omgevingsvergunning(en). Daarnaast is er een realisatieovereenkomst opgesteld. Het college heeft hierover een besluit genomen op 25 mei 2010. De realisatieovereenkomst voorziet in de dekking van de gemeentelijke kosten (kosten voor de voorbereiding en toezicht op de uitvoering, de voorbereiding van de ruimtelijke ordening en milieukundige procedures en plancoördinatie. Een planschadeovereenkomst maakt eveneens deel uit van deze realisatieovereenkomst. Deze overeenkomst is door betrokken partijen ondertekend, zodat de economische uitvoerbaarheid is aangetoond

Financiën:

Met betrekking tot het bestemmingsplan betreft het hier de uren voor ambtelijke inzet voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De kosten gaan ten laste van het reguliere budget (462207.EP000465.910102).

Uitvoering:

Niet van toepassing.

Communicatie:

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal (versneld) bekend worden gemaakt in Op 'e Hichte en in de Staatscourant, wanneer daarvoor toestemming is gekregen van de VROM-inspectie en van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân. Binnen 6 weken kan vervolgens een beroepsschrift worden ingediend bij de Raad van State. Na het inwerking treden van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) worden verleend.



Bijlagen:

-

Ter inzage:

- het bestemmingsplan Akkrum – Buorren 3 (versie 1 maart 2011); ook digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. (NB pas nadat het vaststellingsbesluit is genomen door de raad kan het vastgestelde bestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ondertekende vaststellingsbesluit moet namelijk deel uitmaken van het digitale bestemmingsplan).

Besluit:

- ☒ conform voorstel
☐ afwijkend, te weten:

Grou, 1 maart 2011.

De raad van de gemeente Boarnsterhim,
de griffier,



A.G.M. Rutten

de voorzitter,



T. Baas

✓ ✓ ✓
Kopie aan: bp(ab,mk), pt(kt).