



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 : 11 januari 2011
Agendapunt : 3.2 en 4.1
Eerdere behandeling : -
Portefeuillehouder : wethouder F.A.J.M. van Beek
Behandelend ambtenaar : mw. N de Visser-de Vries
telefoon: 0566-629325, e-mail: vissern@boarnsterhim.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Aldeboarn-Sudkant 15

Programma:

Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ontwikkeling

Product:

BLP089 Structuurvisie en bestemmingsplannen

Voorstel:

1. Stel geen exploitatieplan vast
2. Stel het bestemmingsplan Aldeboarn-Sudkant 15 (versie 26-11-2010) 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.
4. Neem kennis van het besluit van het college tot het vaststellen van een hogere waarde van 58dB ten gevolge van wegverkeerslawaai op het perceel Sudkant 15 te Aldeboarn

Inleiding:

In 2009 is door de afdeling handhaving geconstateerd dat er in het voormalige Spar-gebouw aan de Sudkant 15 te Aldeboarn twee huishoudens woonachtig zijn. Een huishouden is vergund en de tweede is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en derhalve 'illegaal'. Het gebouw doet momenteel dienst als bedrijfsverzamelgebouw. In het pand zijn diverse bedrijven gevestigd. Op de verdieping zit momenteel een woning en een verzekeringskantoor. Door het vertrek van het verzekeringskantoor ontstaat er ruimte voor nog een woning. Hierdoor komt het totaal aantal woningen uit op drie. Deze zullen allemaal op de verdieping komen. Bij de bouw van de woningen gaat het om een inpandige verbouwing van het voormalig Spar-gebouw. Aan de buitenkant van het gebouw zullen vrijwel geen wijzigingen plaatsvinden. Enige wijziging aan de buitenkant van het gebouw is de bouw van een balkon.

Op het moment dat geconstateerd wordt dat een dergelijke functie strijdig is met het bestemmingsplan zal in beginsel gehandhaafd moeten worden. Een vraag die daarbij beantwoord moet worden is de legaliteitstoets. Met de toenmalig wethouder RO is afgesproken dat wonen mogelijk moet zijn ook om leegstand en verpaupering van het pand tegen te gaan. Het gebouw leent zich ook voor een dergelijke functie. Als eis werd wel gesteld dat wonen enkel op de verdieping mo-



gelijk moet zijn en dat bedrijvigheid op de begane grond moet blijven plaatsvinden. Het bestemmen van woningbouw op de verdieping is derhalve een gewenste ontwikkeling.

Het voormalig Spar-gebouw ligt aan de zuidwest zijde van het dorp Aldeboarn. Het betreft een markant gebouw dat is gelegen aan de westelijke entree van het dorp. Aan de noord- en oostzijde is het gebouw omgeven door groen. Het gebouw is ontsloten door de Sudkant en de Sparstrjitte.

Op 16 februari 2010 heeft het college besloten het voorontwerpbestemmingsplan Aldeboarn-Sudkant 15 vrij te geven voor inspraak en overleg. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarop ter inzage gelegen van 3 maart 2010 tot en met 14 april 2010.

Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Het bestemmingsplan is inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van het plan welke op 16 februari 2010 door het college is behandeld. De wijzigingen betreffen tekstuele aanpassingen. "Voorontwerpbestemmingsplan" is "ontwerpbestemmingsplan" geworden. Tevens zijn de overlegreacties toegevoegd.

Hierna heeft het college op 24 augustus 2010 het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 september 2010 tot en met 20 oktober 2010 ter inzage gelegen. In de raadsvergadering van 5 oktober 2010 is het ontwerpbestemmingsplan Aldeboarn-Sudkant 15 informerend aan u voorgelegd.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan. 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. Hiermee wijzigt het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan waardoor het juridisch gezien een gewijzigde vaststelling is.

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. In afwijking van artikel 6.12 lid 1 Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Op 2 september 2010 is het Besluit op de ruimtelijke ordening gewijzigd waardoor er een groter aantal categorieën is aangegeven in artikel 6.2.1a van het Bro waarbij het niet noodzakelijk is een exploitatieovereenkomst te sluiten. Dit bestemmingsplan valt in één van deze categorieën.

Wel is in december 2010 een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is daardoor geregeld.

2. Stel het bestemmingsplan Aldeboarn-Sudkant 15 gewijzigd vast

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 3 maart 2010 tot en met 14 april 2010 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Hierop heeft het college op 24 augustus 2010 besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 8 september 2010 tot en met 20 oktober 2010. Er



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 11 januari 2011 moet er een besluit zijn genomen omtrent vaststelling.

Het bestemmingsplan moet juridisch gezien als gewijzigd bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit komt door de inwerking treding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 worden onder meer de binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontheffingen onderdeel van de omgevingsvergunning. Dit betekent dat in een bestemmingsplan onder de Wabo niet meer gesproken wordt van ontheffingsregels maar van afwijkingsregels. Ook in de regels van het ontwerpbestemmingsplan Aldeboarn-Sudkant 15 wordt het verlenen van ontheffingen (van bouwregels, gebruiksregels en algemene ontheffingsregels) mogelijk gemaakt. Omdat vaststelling door de gemeenteraad na 1 oktober 2010 plaatsvindt, dient het bestemmingsplan Aldeboarn-Sudkant 15 voor wat betreft het begrip "ontheffing" conform de Wabo worden aangepast. Ook de rest van het bestemmingsplan is Wabo-proof gemaakt.

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

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan Aldeboarn-Sudkant 15 heeft vastgesteld wordt dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. De belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend in de procedure en de belanghebbende die in redelijkheid kan aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen kunnen tegen het besluit tot vaststelling rechtstreeks in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit geval zijn er geen zienswijzen ingediend.

Tegen gewijzigde vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan kan iedere belanghebbende beroep instellen (art. 6:13 Awb). 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 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.

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen die termijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het plan in werking nadat op dat verzoek is beslist.

4 Hogere waarde van 58dB ten gevolge van wegverkeerslawaai

Op 24 augustus 2010 heeft het college besloten om in principe een hogere waarde van 58dB ten gevolge van wegverkeerslawaai op grond van artikel 110a Wet geluidhinder vast te stellen voor de realisatie van twee appartementen op het perceel Sudkant 15 te Aldeboarn. Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan Aldeboarn-Sudkant 15 ter inzage gelegen van 8 september 2010 tot en met 20 oktober 2010. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Zonder de vaststelling van een hogere waarde betreffende geluid ten gevolge van wegverkeerslawaai kan het bestemmingsplan Aldeboarn-Sudkant 15 niet worden vastgesteld. Op 21 december 2010 heeft het college de hogere waarde vastgesteld.

Kanttekeningen:

Niet van toepassing



Er is overleg gevoerd met:

Afdeling Beleidsontwikkeling en Projecten, afdeling Publiekszaken

Toetsing conform beslisboom (argumentatie)

UITGAVEN:

Nee, is particulier initiatief. De gemeentelijke inbreng bestaat uit ambtelijke uren voor het doorlopen van de procedure. Hiervoor worden leges in rekening gebracht. In december 2010 is tevens een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

INKOMSTEN:

De inkomsten betreffen leges voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure alsmede leges voor eventuele bouwvergunningen.

CONSTATERING BESLISBOOM

Het betreft een particulier initiatief. De kosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

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 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 beroepschrift worden ingediend bij de Raad van State. Na het inwerking treden van het bestemmingsplan kan de bouwvergunning worden verleend.



Bijlagen:

Niet van toepassing.

Ter inzage:

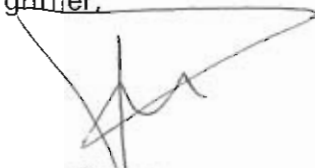
- Bestemmingsplan Aldeboarn-Sudkant 15 (versie 26-11-2010) (NB pas nadat het vaststellingsbesluit is genomen door de raad kan het vastgestelde bestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ondertekende vaststellingsbesluit moet namelijk deel uitmaken van het digitale bestemmingsplan.
- Collegebesluit tot vaststelling hogere grenswaarde van 58dB ten gevolge van wegverkeerslawaaï op het perceel Sudkant 15 te Aldeboarn.

Besluit:

- conform voorstel
- afwijkend, te weten:

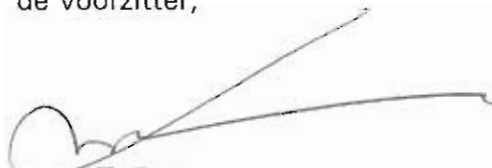
Grou, 11 januari 2011.

De raad van de gemeente Boarnsterhim,
de griffier,



A.G.M. Rutten

de voorzitter,



T. Baas

Kopie aan: bp(nv);pz(kt)

