



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 : 10 mei 2011
Agendapunt : 3.4 en 4.2
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 en beeldkwaliteitsplan Aldeboarn-Wjitteringswei-de Pôle

Programma:

Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ontwikkelingen

Product:

Structuurvisie en bestemmingsplannen

Voorstel:

1. Stel geen exploitatieplan vast
2. Stel het bestemmingsplan Aldeboarn-Wjitteringswei-de Pôle (versie 10 maart 2011; NL.IMRO.0055.BPAldbrnPoleWjei-VA01) vast.
3. Stel de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast als onderdeel van de welstandsnota
4. Neem kennis van het besluit van het college tot het vaststellen van een hogere waarde van 55 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaï voor de realisatie van drie woningen voor het perceel Wjitteringswei tussen 108 en 116 te Aldeboarn en een waarde van 60 dB voor de realisatie van één woning op het perceel De Pôle te Aldeboarn

Inleiding:

Vanwege ruimtegebrek is het landbouwmechanisatiebedrijf van de heer Weidenaar aan de Wjitteringswei 110 te Aldeboarn verhuisd naar een andere locatie met ruimere ontwikkelingsmogelijkheden. De gemeente heeft middels principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan herontwikkeling van de vrijgekomen locatie. Dit bestemmingsplan is opgesteld om deze herontwikkeling mogelijk te maken. Naast de locatie aan de Wjitteringswei 110 is ook het perceel De Pôle (voormalig opslagterrein van het landbouwmechanisatiebedrijf), aan de rand van het dorp opgenomen. Het perceel Wjitteringswei 116 maakt ook deel uit van het plangebied omdat op dit perceel een bedrijfsbestemming ligt. Alles wordt nu aangepast tot een woonbestemming. In totaal maakt dit bestemmingsplan de bouw van 4 woningen mogelijk. Eén vrijstaande woning op de locatie De Pôle en drie op de locatie Wjitteringswei 110.

In het verleden is meerdere malen getracht de opslag aan de rand van het dorp te laten verdwijnen door het perceel van een agrarische bestemming te voorzien. De provincie verklaarde de bedenkingen van dhr. Weidenaar echter gegrond, en een mede door ons ingesteld beroep werd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ongegrond verklaard.



De consequentie van deze uitspraak was dat de gemeente een nieuw besluit moest nemen waarbij de nieuwe bestemming voor "de Pôle" in overeenstemming de uitspraak van de Raad van State moest zijn. De opslag is daarom opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 met de bestemming "niet agrarisch" met de aanduiding opslag.

Het verzoek van dhr. Weidenaar biedt ons nu een keuzemogelijkheid. Of opslag óf één woning op deze locatie. Bij deze laatste optie moet gezocht worden naar een goed evenwicht tussen een woonbestemming en een agrarisch gebied bestemming. Aangezien deze locatie de entree vormt van Aldeboarn is het wenselijk een kwaliteitsslag te maken voor deze locatie. Met de verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf wordt een (potentieel) milieuknelpunt opgelost in de kom van Aldeboarn. Het bedrijf was namelijk direct naast een aantal woning gesitueerd. Het vervangen van het voormalige bedrijfspand door drie woningen maakt ook op deze locatie een kwaliteitsverbetering mogelijk. Nieuwbouw moet in ieder geval bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en passend zijn in de lintbebouwing van Aldeboarn.

Deze ontwikkeling is in het voortraject reeds besproken met Plaatselijk Belang Aldeboarn (19 juni 2008). Plaatselijk Belang heeft positief gereageerd op de plannen en is van mening dat de plannen een kwaliteitsimpuls opleveren voor de entree van het dorp.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart 2010 tot en met 27 april 2010 ter inzage gelegen. Er zijn inspraakreacties binnengekomen. In hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan is een reactie gegeven op de inspraakreacties. Op een aantal punten is het bestemmingsplan hierop aangepast. De provincie Fryslân heeft in de overlegreactie aangegeven alleen in te kunnen stemmen met het plan wanneer er een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld voor de woning op de locatie De Pôle. Dit plan is inmiddels opgesteld en vormt onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan.

Hierna heeft het college op 14 december 2010 het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan vanaf 12 januari 2011 tot en met 23 februari 2011 ter inzage gelegen. In de raadsvergadering van 11 januari 2011 is het ontwerpbestemmingsplan informeren aan uw raad voorgelegd.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is inhoudelijk niet gewijzigd te opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Argumenten:

1. *Stel geen exploitatieplan vast*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet onder andere in de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Deze verplichting vervalt indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van kosten. Uitgangspunt is dat de kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Het gaat om de kosten voor het bestemmingsplan, planschade, procedurekosten en de kosten die voortvloeien uit de uitvoering van het project, zoals kosten van aanleg en of het verleggen van civiele werken, infrastructuur en waterlopen.

Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld wordt en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, vervalt de verplichting om een exploitatieplan op te stellen.



2. Stel het bestemmingsplan Aldeboarn-Wjitteringswei-de Pôle vast

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 12 januari 2011 tot en met 23 februari 2011. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan.

3. Stel de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast als onderdeel van de welstandsnota

De woningbouw wordt gerealiseerd op gronden met thans de bestemming 'Niet-agrarisch opslag' en 'bedrijfsdoeleinden'. De geldende welstandscriteria voor dit gebied komen niet overeen met de nieuwe bestemming. Daarom dienen er nieuwe welstandscriteria te worden vastgesteld. Deze criteria (stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria) zijn opgenomen in hoofdstuk 3 en bijlage 8 het bestemmingsplan.

Deze criteria vormen een wijziging van de Welstandsnota gemeente Boarnsterhim, zoals bedoeld in de Woningwet, ex. art. 12 en 12a. De genoemde criteria geven richtlijnen voor het bereiken van de beeldkwaliteit in dit nieuwe woningbouwplan. Hoofdstuk 3 en bijlage 8 van het bestemmingsplan worden de leidraad bij de beoordeling van de kwaliteit van de kavelinrichting, de bebouwing van de woningen en bijgebouwen en de inrichting van de openbare ruimte.

Artikel 12, lid 4 van de Woningwet bepaald dat ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de voorbereiding betrokken worden. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en aanvullende welstandseisen hebben derhalve tegelijkertijd met het voorontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en aanvullende welstandscriteria is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad maken hoofdstuk 3 en bijlage 8 van het bestemmingsplan onderdeel uit van de Welstandsnota gemeente Boarnsterhim en is daarmee toetsingskader voor de welstandscommissie Hûs en Hiem.

4. Hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai

Op 14 december 2010 heeft het college besloten om in principe een hogere waarde van 55dB ten gevolge van wegverkeerslawaai op grond van artikel 110a Wet geluidhinder vast te stellen voor de realisatie van drie woningen op het perceel Wjitteringswei tussen 108 en 116 te Aldeboarn en een hogere waarde van 60dB voor de realisatie van één woning op het perceel De Pôle te Aldeboarn. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Aldeboarn-Wjitteringswei-De Pôle ter inzage gelegen van 12 januari 2011 tot en met 23 februari 2011. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Zonder de vaststelling van een hogere waarde betreffende geluid ten gevolge van wegverkeerslawaai kan het bestemmingsplan Aldeboarn-Wjitteringswei-de Pôle niet worden vastgesteld. Op 12 april 2011 heeft het college de hogere waarde vastgesteld.

Kanttekeningen:

Niet van toepassing.

Er is overleg gevoerd met:

Afdeling Beleidsontwikkeling en Projecten; afdeling Publiekszaken; afdeling Openbare Werken

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. Ook zijn er overeenkomsten gesloten dat alle kosten voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn.



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 .

Uitvoering:

Niet van toepassing.

Communicatie:

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt in Op 'e Hichte en in de Staatscourant. Binnen 6 weken kan vervolgens een beroepschrift worden ingediend bij de Raad van State. Na het inwerking treden van het bestemmingsplan kunnen de bouwvergunningen worden verleend.

Bijlagen:

Niet van toepassing.

Ter inzage:

- Bestemmingsplan Aldeboarn-Wjitteringswei-de Pôle (versie 10 maart 2011) (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. Het ontwerpbestemmingsplan staat wel op ruimtelijke plannen).
- Collegebesluit tot vaststelling hogere grenswaarde van 55dB ten gevolge van wegverkeerslawaai voor de realisatie van drie woningen op het perceel Wjitteringswei tussen 108 en 116 te Aldeboarn en een hogere waarde van 60dB voor de realisatie van één woning op het perceel De Pôle te Aldeboarn.

Besluit:

- conform voorstel
- afwijkend, te weten:

Grou, 10 mei 2011.

De raad van de gemeente Boarnsterhim,
de griffier,

A.G.M. Rutten

de voorzitter,

T. Baas

Kopie aan: bp(nv)