



Aan de Gemeenteraad

Raad : 29 september 2011	Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Boelenslaan
Status : Besluitvormend	
Punt no. : 7	

Te besluiten om:

1. De ingediende zienswijzen gegrond te verklaren.
2. Voor de realisatie van vijf woningen (aansluitend op De Wyk) een reservering te doen op het gemeentelijk buitenstedelijk richtgetal.
3. Het bestemmingsplan Boelenslaan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Boelenslaan is opgesteld in het kader van het Project actualisering bestemmingsplannen Achtkarspelen. In de afgelopen periode heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een actueel bestemmingsplan voor het dorp Boelenslaan.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met het provinciaal beleid en het wateradvies is niet helemaal compleet opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan Boelenslaan heeft van 13 april tot en met 24 mei 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend (één door het Wetterskip Fryslân en één door de provincie Fryslân, deze liggen voor u ter inzage). De zienswijze van de provincie heeft betrekking op de woningbouw aan de noordoost zijde van het dorp. In de zienswijze wordt aangegeven dat de volkshuisvestelijke onderbouwing in strijd is met het provinciaal beleid. Ook kan de provincie niet instemmen met de "uit te werken" bestemming. Wij zijn van mening dat de zienswijze van de provincie aanleiding geeft tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Boelenslaan en gegrond verklaard dient te worden. De zienswijze van het waterschap betreft een herhaling van een eerder gegeven wateradvies (die grotendeels in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt) en het checken of dit advies ook wordt opgevolgd. Dit is het geval en dat zal opgenomen worden in de waterparagraaf.

Voor de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie verwijzen wij u naar de bijgevoegde zienswijzennota.

2.1 Deze woningbouw valt niet onder de woningbouwafspraken over "plafondloos" bouwen. De provincie merkt in haar zienswijze op dat woningbouw mogelijk is als dit past binnen de woningbouwafspraken met de regio en de provincie. Het gemeentelijke standpunt dat de locatie aansluitend op De Wyk valt binnen de provinciale begrenzing van het gebied stedelijke bebouwing en daarom valt binnen de afspraak van "plafondloos" bouwen, waardoor een nadere (getalsmatige) onderbouwing van het aantal woningen achterwege kan blijven, deelt de provincie niet. De provincie geeft aan dat de locatie valt binnen het begrensde stedelijk gebied, maar niet onder de woningbouwafspraken over "plafondloos" bouwen.

Wij hebben in eerste instantie een andere (ruimere) uitleg gegeven aan de betreffende bepaling en toelichting uit de (toen nog) ontwerpverordening Romte Fryslân. Uit de uitleg van de provincie blijkt duidelijk dat deze locatie wel gesitueerd is binnen de provinciale begrenzing van het gebied stedelijke bebouwing, maar niet valt onder de woningbouwafspraken over het "plafondloos" bouwen. Dit betekent dat een beroep zal moeten worden gedaan op het gemeentelijke buitenstedelijke richtgetal.

2.2 Hiermee worden de verwachtingen, die gewekt zijn met het ontwerpbestemmingsplan, nagekomen.

Wij hechten aan een goede tweede ontsluiting van De Wyk en willen de verwachtingen die met het ontwerpbestemmingsplan in het dorp (Plaatselijk Belang) en bij de woningbouwvereniging (bouw levensloopgeschikte huurwoningen) zijn gewekt graag nakomen. Voortbordurend op de oplossingsrichting die de provincie geeft in haar zienswijze stellen wij u voor de volkshuisvestelijke onderbouwing van het bestemmingsplan als volgt aan te passen. Ten aanzien van de 5 woningen, aansluitend op De Wyk, die bij recht in het bestemmingsplan zijn opgenomen zal een nadere onderbouwing in de toelichting worden opgenomen. Hierin zal worden aangegeven dat voor deze 5 woningen een reservering wordt gedaan op het buitenstedelijk richtgetal waardoor realisering past binnen de gemaakte woningbouwafspraken tot 2016. Er is tot 2016 nog een beperkte hoeveelheid contingent beschikbaar, dus deze reservering is mogelijk.

3.1 Het plan voorziet in een actuele en gestandaardiseerde planologische regeling.

Het bestemmingsplan moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit duidelijk wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de vereiste ruimtelijke aspecten onderzocht en overwogen is dat er zowel beleidsmatig als ruimtelijk geen bezwaren bestaan tegen / belemmeringen zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2 Dit vloeit voort uit de zienswijze van de provincie en door een ambtshalve wijziging worden de puntjes op de i gezet.

Het aanpassen van de volkshuisvestelijke onderbouwing voor de woningbouw en de waterparagraaf leiden niet tot een zogenaamd (juridische) gewijzigde vaststelling. Dit geldt wel voor de volgende aanpassingen.

Wijziging voortvloeiend uit zienswijze provincie

De bestemming Gemengd-Uit te werken aan de noordoostzijde van het dorp zal worden geschrapt. Dit gebied zal de bestemming Agrarisch krijgen met een wijzigingszone voor de realisatie van woningbouw. In de regels zal, onder andere, worden opgenomen dat binnen de wijzigingszone maximaal 11 woningen gerealiseerd mogen worden en dat de wijziging moet passen binnen de woningbouwafspraken met de regio en Gedeputeerde Staten.

Ambtshalve wijziging

Als gevolg van inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 oktober 2010 is het ontwerpbestemmingsplan hierop aangepast. Echter de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen in diverse bestemmingen is nog niet aangepast (het moet 0,30 m zijn in plaats van 0,25 m). De regel wordt als volgt aangepast: de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan Boelenslaan op bovengenoemde punten gewijzigd vast te stellen. Het vast te stellen en het ontwerpbestemmingsplan liggen voor u ter inzage.

Risico's

Omdat het hier gaat om een grotendeels conserverend bestemmingsplan is het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Ontwikkelingen zijn hoofdzakelijk pas mogelijk na toepassing van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Het betreft dan een particulier initiatief, waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden.

In geval van een dergelijk initiatief zal alsnog beoordeeld worden of planschade kan ontstaan en zo ja, dan zal met de initiatiefnemer een overeenkomst tegemoetkoming in schade ex artikel 6.4a Wro worden gesloten.

Ook voor de realisatie van de 5 woningen aansluitend aan De Wyk is een exploitatieplan niet noodzakelijk omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente. De kosten die de gemeente moet maken voor de ontwikkeling van deze uitbreiding worden opgenomen in de grondexploitatie.

Communicatie en vervolg

Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld dan moet het raadsbesluit onverwijld elektronisch verzonden worden naar, in dit geval, gedeputeerde staten. Het besluit tot vaststelling wordt, in verband met de gewijzigde vaststelling, zes weken na vaststelling bekend gemaakt. Deze kennisgeving wordt tevens elektronisch verzonden naar de provincie en het waterschap. Het besluit tot vaststelling treedt, indien er geen aanwijzing wordt gegeven door de provincie of het Rijk, in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

De vaststelling wordt bekend gemaakt in De Feanster, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Er staat nog zes weken beroep (bij de Raad van State) open voor belanghebbenden. Als voorwaarde geldt dat de belanghebbende een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan heeft ingebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dat niet heeft gedaan (artikel 6:13 Awb). Ten aanzien van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die bij de vaststelling worden aangebracht kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Buitenpost, 15 september 2011

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

wnd. burgemeester,

mr. E. van der Sluis

P. Adema

Bijlagen :

- Conceptraadsbesluit
- Zienswijzennota

Ter inzage :

- Zienswijzen
- ontwerpbestemmingsplan en vast te stellen bestemmingsplan Boelenslaan
(ook op website)

Ambtenaar : mw. M. Streefkerk

Portefeuillehouder : J. Lammers



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders dd. 15 september 2011, punt nr.: 7;

overwegende dat:

in het kader van de actualisatie en standaardisatie van bestemmingsplannen er voor Boelenslaan een nieuw bestemmingsplan is opgesteld;

het college van burgemeester en wethouders, nadat de raad was geïnformeerd, de bestemmingsplanprocedure heeft opgestart;

tijdens de inspraakperiode, die liep van 17 maart tot en met 13 april 2010, waarin het voorontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen, er vijf inspraakreacties zijn ingediend, waarop de gemeentelijke reactie is opgenomen in het bestemmingsplan (hoofdstuk 7 Inspraak en overleg);

het voorontwerpbestemmingsplan naar de verschillende overleg- en adviesorganen is gestuurd en hun advies en de gemeentelijke reactie daarop zijn opgenomen in het bestemmingsplan (hoofdstuk 7 Inspraak en overleg);

tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, die liep van 13 april tot en met 24 mei 2011, twee zienswijzen zijn ingediend;

de zienswijzen naar de mening van burgemeester en wethouders aanleiding geven tot aanpassing van het plan en daarom gegrond moeten worden geacht;

de raad zich kan vinden in het standpunt van burgemeester en wethouders en de daaraan ten grondslag liggende motivering, verwoord in de bij dit voorstel en besluit behorende zienswijzennota;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De ingediende zienswijzen gegrond te verklaren.
2. Voor de realisatie van vijf woningen (aansluitend op De Wyk) een reservering te doen op het gemeentelijk buitenstedelijk richtgetal.
3. Het bestemmingsplan Boelenslaan gewijzigd vast te stellen op de volgende punten.
 - a. De bestemming Gemengd-Uit te werken aan de noordoostzijde van het dorp Boelenslaan wordt geschrapt. Dit gebied zal de bestemming Agrarisch krijgen met een wijzigingszone voor de realisatie van woningbouw. In de regels zullen de benodigde wijzigingsregels worden opgenomen.
 - b. De goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen in de regels van diverse bestemmingen is nog niet aangepast conform het Besluit omgevingsrecht (Bor) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. De regel wordt als volgt aangepast: "de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 29 september 2011.

De griffier,
B.D.
mr. R. van der Helde

De wnd. voorzitter,
P. Adema

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPAN BOELENSLAAN

Het ontwerpbestemmingsplan Boelenslaan heeft van 13 april tot en met 24 mei 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen zijn/haar zienswijze hierover kenbaar maken.

Zienswijze

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend (zie onderstaande tabel). De indieners van de zienswijzen hebben niet aangegeven gehoord te willen worden door de raadscommissie voor zienswijzen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en daaronder is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven.

A	Wetterskip Fryslân	Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
B	Provincie Fryslân	Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden

Zienswijze A

Het waterschap geeft aan dat zij kunnen instemmen met het compenseren van het extra te verhardende oppervlak (van de uitbreiding van De Wyk) in de nieuwe groenstrook, mits het water onder de Koartewyk door en vervolgens in westelijke richting langs de Koartewyk wordt afgevoerd. In het wateradvies heeft het waterschap aangegeven dat de bestaande greppel langs de Koartewyk daarvoor wel opgewaarderd moet worden en dat de gemeente dit dient af te stemmen met de eigenaren. Het waterschap gaat er vanuit dat de afstemming van de benodigde opwaardering inmiddels heeft plaatsgevonden en bij de realisatie van de uitbreiding wordt uitgevoerd.

Reactie gemeente

Het water zal, zoals aangegeven door het waterschap, onder de Koartewyk door en vervolgens in westelijke richting langs de Koartewyk worden afgevoerd. Dit advies is destijds ook al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De bestaande greppel langs de Koartewyk zal worden opgewaarderd. Dit zal voor de uitvoering worden afgestemd met de eigenaren en bij de realisatie van de uitbreiding worden uitgevoerd. Bovenstaande zal in de waterparagraaf worden opgenomen.

Zienswijze B

De zienswijze van de provincie heeft betrekking op de mogelijkheid in het plan om, aansluitend op het plan De Wyk, 5 woningen bij recht te bouwen en 12 woningen door middel van de bestemming Gemengd-Uit te werken. De provincie merkt op dat woningbouw mogelijk is als dit past binnen de woningbouwafspraken met de regio en de provincie. Het standpunt dat de betreffende locatie valt binnen de provinciale begrenzing van het gebied stedelijke bebouwing en daarom valt binnen de afspraak van "plafondloos" bouwen, waardoor een nadere (getalsmatige) onderbouwing van het aantal woningen achterwege kan blijven, deelt de provincie niet. De provincie geeft aan dat de locatie valt binnen het begrensde stedelijk gebied, maar niet onder de woningbouwafspraken over "plafondloos" bouwen.

De provincie kan instemmen met het plan als bij de vaststelling van het bestemmingsplan een nadere onderbouwing wordt opgenomen over het aantal geprojecteerde woningen in relatie tot het woningbouwprogramma van de gemeente. Het aantal woningen behoort dan in overeenstemming te zijn met de woningbouwafspraken die de provincie en de regio hebben gemaakt tot 2016.

Als het programma tot 2016 niet toereikend is voor de uitvoering van het (ontwerp)bestemmingsplan Boelenslaan zal de capaciteit verminderd of geschrapt moeten worden. De provincie acht het aanvaardbaar dat een beperkt aantal woningen - zij het minder dan 12 - wordt opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid voor de periode vanaf 2016, mits die bevoegdheid is voorzien van het criterium dat de wijziging moet passen binnen de woningbouwafspraken binnen de regio en met Gedeputeerde Staten.

Reactie gemeente

Onze gemeente heeft in eerste instantie een andere (ruimere) uitleg gegeven aan de betreffende bepaling en toelichting uit de (toen nog) ontwerpverordening Romte Fryslân. Uit de uitleg van de provincie blijkt duidelijk dat deze locatie wel gesitueerd is binnen de provinciale begrenzing van het gebied stedelijke bebouwing, maar niet valt onder de woningbouwafspraken over het "plafondloos" bouwen. Dit betekent dat een beroep moet worden gedaan op het gemeentelijke buitenstedelijke richtgetal.

Wij hechten aan een goede tweede ontsluiting van De Wyk en willen de verwachtingen die met het ontwerpbestemmingsplan in het dorp (Plaatselijk Belang) en bij de woningbouwvereniging (bouw levensloopgeschikte huurwoningen) zijn gewekt graag nakomen. Voortbordurend op de oplossingsrichting van de provincie zullen wij het bestemmingsplan dan ook wijzigen. Ten aanzien van de 5 woningen, aansluitend op De Wyk, die bij recht in het bestemmingsplan zijn opgenomen zal een nadere onderbouwing in de toelichting worden opgenomen. Hierin zal worden aangegeven dat voor deze 5 woningen een reservering wordt gedaan op het buitenstedelijk richtgetal waardoor realisering past binnen de gemaakte woningbouwafspraken tot 2016. Er is tot 2016 nog een beperkte hoeveelheid contingent beschikbaar, dus deze reservering is mogelijk.

De bestemming Gemengd-Uit te werken zal worden geschrapt. Dit gebied zal de bestemming Agrarisch krijgen met een wijzigingszone voor de realisatie van woningbouw. In de regels zal, onder andere, worden opgenomen dat binnen de wijzigingszone maximaal 11 woningen gerealiseerd mogen worden en dat de wijziging moet passen binnen de woningbouwafspraken met de regio en Gedeputeerde Staten. De ruimte voor de realisatie van deze woningen zal gezocht worden in het uitvallen van andere woningbouwplannen, de herijking van de regionale woningbouwafspraken die in 2012 zal plaatsvinden en in eventuele nieuwe woningbouw mogelijkheden voor de periode na 2016.