achtkarspelen
GEMEENTE

Riedsútstel

Ried	:	15 maart 2018
Agindapunt	:	12
Status	:	Opiniërend/Besluitvormend
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	:	22 juni 2017 (startbesluit)
Portefúljehâlder	:	dhr. K.H. Antuma
Amtner	:	mevr. H. Planting
Taheakke	:	Bijlage 1 – Bestemmingsplan Harkema, De Wide Pet Zuid Bijlage 2 - Welstandskader 10, individuele bouw
Saaknûmer	:	Z2018-01527

Underwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Harkema, de Wide Pet Zuid

Foech ried/kolleezje:
De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

Wy stelle jo foar te besluten om:
1. Het bestemmingsplan Harkema, De Wide Pet Zuid, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPHaWidePetZuid-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen en toelichting gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
2. Het welstandskader 10, individuele bouw, voor dit plangebied van toepassing te verklaren en te bepalen dat deze wijziging onderdeel uitmaakt van de (herziene) Welstandsnota.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Ynlieding
Het bestemmingsplan Harkema, De Wide Pet Zuid betreft een planologische regeling voor de bouw van negen woningen achter de Wide Pet te Harkema. Naast de Wide Pet 14a wordt één nieuwe vrijstaande woning gebouwd. De bestaande ontsluitingen vanaf de Wide Pet en de Feanbaas worden doorgetrokken, en hier worden acht nieuwe woningen in een lint gerealiseerd (6x vrijstaand en 1x 2-onder-1kap).

Op 22 juni 2017 heeft uw raad een startbesluit genomen voor dit bestemmingsplan, waarna ons college het bestemmingsplan heeft voorbereid tot aan de vaststelling die nu voorligt. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 12 oktober tot en met 8 november 2017 ter inzage gelegen voor inspraak en overleg. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 7 december 2017 tot en met 17 januari 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Te berikken effekt
Een planologische regeling voor de bouw van negen woningen in het plan Wide Pet Zuid te Harkema.

Arguminten
1.1 Er zijn geen inspraak- en overlegreacties en geen zienswijzen ingediend.
Het bestemmingsplan heeft de afgelopen periode twee keer ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, samen met het nieuwe welstandskader, van 12 oktober tot en met 8 november 2017 ter inzage gelegen voor inspraak en overleg.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend, en de provincie Fryslân heeft laten weten in te kunnen stemmen met het plan.
Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 7 december 2017 tot en met 17 januari 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 De goot- en bouwhoogte is in het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan per abuis verkeerd opgenomen en kan door de gewijzigde vaststelling worden aangepast.
Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is er voor gekozen om voor de nieuwe woningen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter aan te houden. Het bebouwingslint vormt namelijk een nieuwe afronding van het dorp, en een lagere goot- en bouwhoogte (één laag met kap) past beter in dit beeld en zorgt voor een geleidelijke overgang naar het buitengebied.
In het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan is per abuis echter een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter opgenomen. Dit kan nu in het vast te stellen bestemmingsplan worden rechtgezet, maar dit levert dus wel een gewijzigde vaststelling op. Dit betekent dat deze wijziging ook open staat voor beroep voor belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend.

De toekomstige bewoners worden door deze aanpassing niet benadeeld. De goot- en bouwhoogte van 4 en 6 meter is namelijk een van de uitgangspunten die voorafgaand aan de procedure (een overleg op 29 juni 2017) met de nieuwe bewoners en de initiatiefnemer zijn afgestemd. Iedereen kon hiermee instemmen, en de bouwtekeningen die inmiddels voor de meeste woningen zijn ingediend voldoen hier ook aan (één laag met kap). De ontwerpen van de woningen hoeven dus niet aangepast te worden.

1.3 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar
De toelichting van het bestemmingsplan bevat een beschrijving van het plan Wide Pet Zuid te Harkema, en de belangrijkste beleidskaders en omgevingsaspecten rond deze woningbouwontwikkeling. Denk hierbij onder meer aan de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, de Ladder duurzame verstedelijking (nut en noodzaak) en de woningbehoefte. In het woningbouwprogramma 2014-2020 zijn voor de locatie Wide Pet Zuid woningen gereserveerd.
Daarnaast zijn er ten behoeve van de verschillende omgevingsaspecten diverse onderzoeken uitgevoerd (o.a. bodem, ecologie). De uitkomsten hiervan laten geen belemmeringen voor en door het plan zien.
Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om de woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

2.1 Het is nodig om passende welstandscriteria voor de woningbouwlocatie vast te stellen.
De woningbouwlocatie valt in de huidige Welstandsnota onder gebiedsnummer 16 Buitengebied (Woudengebied). Deze criteria zijn niet passend voor de te realiseren woningen. Het bestaande gebiedsnummer 10 Individuele bouw is wel passend. Deze aanpassing van de welstandscriteria is in het kader van inspraak tegelijkertijd met het voorontwerp ter inzage gelegd. Hier zijn geen reacties op gekomen. Vooruitlopend op deze vaststelling zijn de aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen door Hûs & Hiem daarom al aan de nieuwe criteria getoetst.

3.1 De economische uitvoerbaarheid wordt verzekerd door het sluiten van overeenkomsten met de initiatiefnemer.
In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro (o.a. de bouw van een of meer woningen). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting.

De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Met betrekking tot dit plan zijn de kosten anderszins verzekerd. Er worden leges geheven voor de herziening van het bestemmingsplan, conform de door de raad vastgestelde tarieventabel. Daarnaast is er een overeenkomst tegemoetkoming in schade afgesloten die het risico van eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) bij de aanvrager neerlegt.
In een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is geregeld dat overige gemeentelijke kosten die uit het plan voortkomen, bijvoorbeeld met betrekking tot de wegaanleg, inritten, riolering en de groenstrook, door de initiatiefnemer worden gedragen.

Kanttekenings
Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend kan er alleen beroep worden ingesteld tegen de gewijzigde bouw- en goothoogte. Op overige punten kan iemand alleen beroep instellen indien diegene zeer zwaarwegende redenen heeft waardoor hij/zij geen zienswijzen heeft kunnen indienen.

Finânsjes
Zie argument 3.1

Boargerpartisipaasje
Het plan heeft de afgelopen periode als voorontwerp en als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende die periodes was er gelegenheid te reageren op het plan. Er zijn geen reacties ingediend.

Kommunikaasje
Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld dan moet het raadsbesluit onverwijld elektronisch verzonden worden naar, in dit geval, Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân, zodat de provincie de mogelijkheid heeft om te reageren op de aangebrachte wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Over de wijziging is al ambtelijk contact geweest met de provincie, en de verwachting is dat de provincie snel zal aangeven in te kunnen stemmen met deze wijziging.

Daarna wordt de vaststelling van het bestemmingsplan, en de verlening van de drie omgevingsvergunningen die met het bestemmingsplan zijn gecoördineerd, bekend gemaakt in de Feanster, de Staatscourant en op de gemeentelijke website (www.achtkarspelen.nl/plannen).

Ferfolchtrajekt
Na de publicatie liggen het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen gedurende zes weken ter inzage voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld treden de besluiten na afloop van de beroepstermijn in werking.

Buitenpost, 23 februari 2018

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,	burgemeester,
dhr. mr. drs. E.H.C. van der Laan	dhr. G. Gerbrandy

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 februari 2018, punt nr.: 12;

overwegende dat,

- er op 8 februari 2017 een verzoek is ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van negen woningen achter de Wide Pet te Harkema;
- uw raad op 22 juni 2017 een startbesluit heeft genomen over dit plan waarna het college de bestemmingsplanprocedure heeft gestart;
- het voorontwerpbestemmingsplan van 12 oktober tot en met 8 november 2017 voor inspraak ter inzage heeft gelegen en er geen reacties zijn ingediend;
- het ontwerpbestemmingsplan van 7 december 2017 tot en met 17 januari 2018 ter inzage heeft gelegen en er geen zienswijzen zijn ingediend;
- de maximale goot- en bouwhoogte abusievelijk verkeerd zijn opgenomen in het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan en dit aanleiding geeft tot een wijziging van de bestemmingsplanregels;
- de aard en omvang van deze wijziging niet leidt tot een wezenlijk ander plan;
- het bestemmingsplan in afwijking van het ontwerpplan gewijzigd mag worden vastgesteld, mits de aard en omvang van de wijzigingen niet met zich meebrengt dat er sprake is van een wezenlijk ander plan;
- het welstandskader 10, individuele bouw, voorziet in passende welstandscriteria voor de te bouwen woningen uit dit plan;
- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd door middel van een overeenkomsten en leges;
- gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, de Wet Milieubeheer en de Natuurbeschermingswet en overige relevante wet- en regelgeving.

Beslút:

1. Het bestemmingsplan Harkema, De Wide Pet Zuid, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPHaWidePetZuid-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen en toelichting gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
2. Het welstandskader 10, individuele bouw, voor dit plangebied van toepassing te verklaren en te bepalen dat deze wijziging onderdeel uitmaakt van de (herziene) Welstandsnota.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 15 maart 2018.

De griffier,

mevr. J. van Hoppe MPM

De plv. voorzitter,

mevr. A.G. Zandbergen-Beishuizen