

Riedsútstel

Ried	: 17 november 2016
Agindapunt	: 9
Status	: Opiniërend/Besluitvormend
Program	: Programma 6 - Ontwikkeling
Eardere behandeling	: Besluitvormend d.d. 21 januari 2016 (ontwikkeling locatie)
Portefúlgehâlder	: K.H. Antuma
Amtner	: mw. M. Streefkerk
Taheakke	: Bijlage 1 - Zienswijzennota Bijlage 2 - Vast te stellen bestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide Bijlage 3 - Raadsvoorstel en -besluit van 21 januari 2016

Underwerp

Vaststelling bestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte Twijzelerheide

Foech ried/kolleezje:

De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPThTuorrebSijeHes-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen en toelichting ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Ynlieding

In 2010 hebben de eigenaren van perceel Sije Hesterstrjitte 17 (erfgenamen van de in 2009 overleden heer B. Faber) een verzoek ingediend om tegemoetkoming in planschade. Als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Twijzelerheide in 2008 zijn de bouwmogelijkheden op dit perceel gewijzigd. Volgens de bouwvoorschriften van het vorige bestemmingsplan konden op deze gronden 7-11 woningen gebouwd worden. In het bestemmingsplan Twijzelerheide is de bestemming gewijzigd en is er nog één woning mogelijk op de plek van de boerderij.

Het college heeft besloten de planschade 'in natura' te vergoeden door medewerking te verlenen aan het herstel van de vervallen bouwmogelijkheden. Op 21 januari 2016 heeft de raad besloten tot ontwikkeling van in totaal 9 woningen overeenkomstig de mogelijkheden die er waren ten tijde voor de bestemmingsplanwijziging in 2008.

Het vast te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het realiseren van maximaal 10 woningen. Dit aantal vloeit voort uit het advies van Kenniscentrum, het bureau dat geadviseerd heeft over het planschadeverzoek, en de afspraken met de erven Faber.

Advies Kenniscentrum

In het advies van kenniscentrum staat dat er 7-11 woningen gerealiseerd konden worden op het perceel van de erven Faber. Op het oostelijk deel waren een vrijstaande en een 2/1 kapwoning mogelijk geweest en op het westelijk deel 4 vrijstaande of 8 2/1 kappers of een combinatie.

Instemming erven Faber

Ried : 17 november 2016
Punt : 9
Side : 2

De erven Faber zijn geïnformeerd over het besluit van het college over het toekennen van planschade in natura en zij hebben ingestemd met een bestemmingsplan die ruimte biedt aan maximaal 10 woningen.

Te berikken effect

Het realiseren van 8-10 woningen op de locatie Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte Twijzelerheide.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing of afzien van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide heeft van 7 juli tot en met 17 augustus 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend.

Drie van de vier zienswijzen zijn ingediend door omwonenden die in een eerder stadium een inspraakreactie hebben ingediend. De vierde zienswijze is van Wetterskip Fryslân.

Met de indieners van de inspraakreacties heeft destijds overleg plaatsgevonden. Voor het verslag van dit overleg, de ingediende inspraakreacties en de gemeentelijke reactie verwijzen wij u naar hoofdstuk 7 (en de bijlagen) van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Voor een samenvatting van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie hierop verwijzen wij u naar bijgevoegde zienswijzennota. Wij zijn van mening dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven tot een wijziging van het bestemmingsplan of om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1 Het plan past binnen het (ruimtelijke) beleid.

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

2.2 Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Ook ambtshalve hoeven in de planregels of op de verbeelding geen wijzigingen te worden aangebracht.

Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld. Het vast te stellen bestemmingsplan is bijgevoegd.

3.1 Er is een exploitatieovereenkomst gesloten.

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 andere hoofdgebouwen). 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, namelijk in een exploitatieovereenkomst. De initiatiefnemer heeft een exploitatieovereenkomst ondertekend waarin is opgenomen dat de initiatiefnemer de kosten op zich neemt voor de begeleiding van het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied (de ontsluitingsweg) door de gemeente.

Kanttekenings

Mogelijkheid instellen beroep

De indieners van de zienswijzen en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken kunnen beroep instellen bij de Raad van State.

Planschade

Ried : 17 november 2016
Punt : 9
Side : 3

Het wijzigen van een bestemmingsplan kan bij derden leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Aan degene die schade lijdt als gevolg van een bestemmingswijziging kan een tegemoetkoming in planschade toegekend worden. Ook het terugbrengen van de 'oude' bestemming brengt weer een mogelijk planschaderisico met zich mee. Dit risico is middels een planschaderisico-analyse in beeld gebracht en betrokken bij het besluit om de planschade 'in natura' te compenseren.

Finânsjes

Niet van toepassing.

Boargerpartisipaasje

De direct omwonden zijn tijdens twee bijeenkomsten op 23 januari 2014 en 5 november 2015 geïnformeerd over het initiatief. De buurt heeft een contactpersoon aangewezen die geïnformeerd is over de procedure.

Voor meer informatie over het inspraaktraject verwijzen wij u naar hoofdstuk 7 (en de bijlagen) van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Kommunikaasje

De indieners van de zienswijzen zullen geïnformeerd worden over het raadsbesluit en het vervolgtraject.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Actief, de Staatscourant en via onze website (met link naar de website www.ruimtelijke_plannen.nl). Er staat zes weken beroep open voor de indieners van de zienswijzen en voor belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Ferfolchtrajekt

Zie "Kanttekenings" en "Kommunikaasje".

Buitenpost, 28 oktober 2016

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

mr. drs. E.H.C. van der Laan

G. Gerbrandy

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 oktober 2016
punt nr.: 9;

overwegende dat,

- het ontwikkelen van woningbouw in strijd is met de geldende Beheersverordening dorpen Achtkarspelen;
- met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende locatie woningbouw mogelijk gemaakt kan worden;
- dat het opgestelde plan zowel ruimtelijk als volkshuisvestelijk aanvaardbaar is;
- dat het noodzakelijk is om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen;
- het college van burgemeester en wethouders de bestemmingsplanprocedure heeft gestart;
- tijdens de inspraakperiode, die liep van 21 april tot en met 18 mei 2016, voor het voorontwerpbestemmingsplan drie inspraakreactie zijn ingediend;
- de inspraakreacties niet geleidt hebben tot aanpassing van het plan;
- het waterschap, de provincie en de brandweer in het kader van overleg hebben gereageerd op het voorontwerp en het bestemmingsplan op onderdelen is aangevuld;
- de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het Hoofdstuk Inspraak en overleg;
- tijdens de periode van terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan, die liep van 7 juli tot en met 17 augustus 2016, vier zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen geen aanleiding geven om het vast te stellen bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- een exploitatieplan in dit geval niet noodzakelijk is omdat een exploitatieovereenkomst is gesloten;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Beslút:

1. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPThTuorrebSijeHes-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen en toelichting ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 17 november 2016.

De griffier,

mw. J. van Hoppe MPM

De voorzitter,

G. Gerbrandy