

Riedsútstel

Ried	: 21 november 2019
Agindapunt	: 11
Status	: Mening vormend/Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: 28 maart 2019 (voorontwerp)
Portefúljehâlder	: Dhr. J. Spoelstra
Amtner	: Mevr. H. Planting
Taheakke	: Bijlage 1 - Bestemmingsplan herontwikkeling locatie Maskelyn Augustinusga Bijlage 2 - Welstandskader locatie Maskelyn Augustinusga Bijlage 3 - Raadsbesluit 28 maart 2019 voorontwerp
Saaknûmer	: Z2019-00462

Underwerp

Vaststelling bestemmingsplan herontwikkeling locatie Maskelyn Augustinusga

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Het bestemmingsplan herontwikkeling locatie Maskelyn Augustinusga, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PHAgMaskelyn2019-VG01 met verbeelding, regels toelichting en bijlagen, ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
2. Het nieuwe welstandskader voor woningbouwlocatie vast te stellen, en deel uit te laten maken van de welstandsnota 2008.
3. Geen plan-MER vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Koarte gearfetting

Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee levensloopgeschikte woningen en de aanleg van een groenzone mogelijk op de locatie van de voormalige school 't Maskelyn te Augustinusga. Voor deze ontwikkeling is een nieuw welstandskader nodig. Op het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan en het welstandskader vast te stellen.

Foech ried/kolleezje:

Het college heeft het bestemmingsplan voorbereid. De vaststelling ervan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Ynlieding

De gemeenteraad heeft in juni 2015 besloten om de nevenvestiging OBS 't Maskelyn op te heffen na het samengaan van de beide basisscholen in Augustinusga. Daarmee is de locatie 't Maskelyn, aan de W.B. van der Kooiwei 36, aangemerkt als herontwikkelingslocatie.

Na verschillende bijeenkomsten met de omwonenden is besloten om de locatie in te vullen met twee levensloopbestendige woningen en een groenvoorziening.

Om deze herontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voorbereid en zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria opgesteld.

Dit moet borgen dat de woningen na uitgifte van de kavels in voldoende samenhang met elkaar en de omgeving worden ontworpen.

Op 28 maart 2019 heeft uw raad ingestemd met de grondexploitatie voor dit plan, en met het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 11 april tot en met 8 mei 2019 ter inzage gelegen voor inspraak en overleg. Er zijn geen reacties ingediend, behalve een positieve reactie van de provincie Fryslân. Omdat de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria bij nader inzien enkele punten bevatten die overbodig of teveel in detail gesteld waren zijn deze - daar waar mogelijk - versoepeld. Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan van 20 juni t/m 31 juli 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Dit betekent dat het plan nu ter vaststelling aan uw raad voorgelegd kan worden.

Te berikken effect

Een planologische regeling voor de bouw van twee woningen en een groenvoorziening op de locatie van de voormalige school 't Maskelyn aan de W.B. van der Kooiwei 36 te Augustinusga.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen aanpassingen aan het plan nodig, waardoor de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd kan vaststellen.

1.2 Het plan is volkshuisvestelijk aanvaardbaar en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In het raadsbesluit van 28 maart 2019 is gemotiveerd waarom het plan volkshuisvestelijk en ruimtelijk aanvaardbaar is. Deze motivatie is ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Gezien de uitspraak van de Raad van State over de PAS (Programmatische Aanpak Stikstof) van 29 mei 2019 is het nog van belang om hier specifiek te melden dat dit bestemmingsplan op grond van deze uitspraak uitvoerbaar is. Nadat de nieuwe versie van de Aerius-rekentool sinds 16 september 2019 beschikbaar is gesteld, is berekend wat de effecten van dit plan zijn op de omliggende Natura 2000 gebieden. Het rekenresultaat is niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr waardoor het plan niet leidt tot een bijdrage aan stikstofdepositie. Het plan is daarom uitvoerbaar op basis van de Wet natuurbescherming. De uitkomst van de berekening is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

1.3 Na vaststelling van het bestemmingsplan kan het project uitgevoerd worden.

De twee kavels worden door de gemeente te koop aangeboden. De koper(s) dien(en)t met het ontwerp van de woning rekening te houden met de onderlinge samenhang en afstemming van de woningen en het omliggende openbaar gebied. De groenzone blijft in eigendom en beheer van de gemeente. De inrichting hiervan wordt met de omwonenden afgestemd.

2.1 Er is een nieuw welstandskader nodig voor de twee woningen.

De nieuwe woningen grenzen aan alle kanten aan openbaar gebied. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing in de omgeving waarbij storende achterkantsituaties voorkomen moeten worden. Om te borgen dat de nieuwe woningen in voldoende samenhang met elkaar en de omgeving worden ontworpen, zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden en nieuwe welstandscriteria opgesteld.

Deze randvoorwaarden en criteria komen niet overeen met de welstandscriteria die momenteel voor dit gebied gelden (gebiedsnummer 9 Seriematige bouw). Er moeten dus nieuwe welstandscriteria voor deze locatie worden vastgesteld. Het nieuwe welstandskader heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hier zijn geen reacties op gekomen.

3.1 Een plan-MER is niet nodig.

Op basis van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. is een plan-MER niet nodig voor dit bestemmingsplan.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig.

Een exploitatieplan vaststellen is nodig indien de gemeente kosten maakt voor de planontwikkeling die op de eigenaren verhaald moeten worden, en deze kosten niet anderszins verzekerd zijn. In dit geval is de gemeente zelf eigenaar van de grond, en heeft de gemeenteraad voorafgaand aan de procedure de grondexploitatie vastgesteld (28 maart 2019). Daarmee is vaststelling van een exploitatieplan niet aan de orde.

Alternativen

Het plan niet of gewijzigd vaststellen. Hiervoor is een gedegen motivatie op ruimtelijke gronden nodig.

Kanttekenings/risiko's

1. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open

Na vaststelling wordt het plan ter inzage gelegd voor beroep. Een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend, en/of een belanghebbende die gegronde redenen heeft waarom hij/zij geen zienswijze heeft ingediend, kan beroep instellen.

Finânsjes

Uw raad heeft de grondexploitatie voor deze herontwikkeling op 28 maart 2019 vastgesteld.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Het plan is mede tot stand gekomen tijdens drie bijeenkomsten met de direct omwonenden. De invulling van de groenvoorziening wordt met de omwonenden afgestemd.

Kommunikaasje

De vaststelling van het bestemmingsplan en de terinzagelegging voor beroep wordt bekend gemaakt in de Feanster, de Staatscourant en op de website van de gemeente. Het digitale plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl

De kavels zullen via meerdere kanalen te koop aangeboden worden (website, persbericht, infopagina Feanster).

Yntegraliteit

N.v.t.

Previnsje

N.v.t.

Gearwurking

N.v.t.

Ried : 21 november 2019
Punt : 11
Side : 4

Ferfolchtrajekt

Na vaststelling kunnen de kavels worden aangeboden en kan de koper/ontwikkelaar een aanvraag om omgevingsvergunning indienen voor de bouw van de woning. De gemeente draagt zorg voor de aanleg en onderhoud van de groenvoorziening. De inrichting hiervan wordt met de omwonenden afgestemd.

Evaluaasje

N.v.t.

Buitenpost, 1 november 2019

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

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

dhr. mr. O.F. Brouwer

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 november 2019, punt nr.: 11;

overwegende dat;

- de raad op 28 maart 2019 heeft besloten om in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie 't Maskelyn, aan de W.B. van der Kooiwei 36 te Augustinusga, naar een plan met twee levensloopbestendige woningen en een groenzone;
- het plan vanwege de ligging vraagt om specifieke welstandscriteria;
- het voorontwerpbestemmingsplan dat deze herontwikkeling planologisch mogelijk maakt samen met het nieuwe welstandskader van 11 april tot en met 8 mei 2019 ter inzage heeft gelegen voor inspraak en overleg;
- er in die periode geen inspraak- en overlegreacties zijn ingediend, behoudens een reactie van de provincie Fryslân dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen;
- het ontwerpbestemmingsplan en het nieuwe welstandskader van 20 juni tot en met 31 juli 2019 ter inzage hebben gelegen voor zienswijzen;
- er in die periode geen zienswijzen zijn ingediend;
- de raad op 28 maart 2019 heeft besloten de bouwgrondexploitatie voor dit plan vast te stellen, waarmee het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is;
- gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, de Wet Milieubeheer, de Wet natuurbescherming en overige relevante wet- en regelgeving;

Beslút:

1. Het bestemmingsplan herontwikkeling locatie Maskelyn Augustinusga, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PHAgMaskelyn2019-VG01 met verbeelding, regels toelichting en bijlagen, ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
2. Het nieuwe welstandskader voor woningbouwlocatie vast te stellen, en deel uit te laten maken van de welstandsnota 2008.
3. Geen plan-MER vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 21 november 2019.

De griffier,

Mevr. J.W. van Hoppe MPM

De voorzitter,

Dhr. mr. O.F. Brouwer