

Onderwerp

Bestemmingsplan Sinnebuorren te Akkrum

Voorstel

- Geen grondexploitatieplan vaststellen.
- Bestemmingsplan vaststellen.

Aanleiding

Op 15 september 2014 stelde uw raad het stedenbouwkundig plan herontwikkeling Sinnebuorren, Akkrum, vast. Het voorliggend bestemmingsplan vormt een juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan. Na inwerkingtreding dient het bestemmingsplan als toetsingskader voor de feitelijke herontwikkeling van Sinnebuorren.

Overwegingen

- Bestemmingsplan

Het gebied Sinnebuorren bestaat grotendeels uit verouderde huurwoningen, die bezit vormen van Woningcorporatie Elkien. Deze woningen voldoen niet aan de huidige eisen van bouwkwaliteit en comfort. Op grond van het bestemmingsplan Sinnebuorren kunnen ruim 100 woningen worden gesloopt en vervangen door een kleine 100 nieuwe woningen. Daarbij wordt ook het openbaar gebied aangepakt. In veel straten wordt de riolering vervangen en de straat heringericht. Een klein deel van de bestaande huurwoningen in het buurtje zal behouden blijven, deze woningen zijn al gerenoveerd. Verder regelt het bestemmingsplan een klein aantal bestaande particuliere woningen.

De woonlocaties hebben voor het grootste deel een directe woonbestemming. Dit betekent dat het bestemmingsplan een rechtstreeks toetsingskader vormt voor aanvragen omgevingsvergunning bouw. De gronden aan de oostzijde van de Rakswâl vormen hierop een uitzondering. Deze gronden liggen in de laatste fase van de herstructurering. Voor het gebied bestaan nog geen definitieve plannen qua programma en vormgeving. Volgens de planning komt dit gebied over 4 à 5 jaar aan snee. De gronden hebben daarom de bestemming Wonen- uit te werken. Deze bestemming legt aan ons college de plicht op de bestemming van de gronden op termijn uit te werken. Uitgegaan wordt van mogelijk gestapelde bouw.

- Zienswijzen

Het bestemmingsplan lag 6 weken in ontwerp ter inzage. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingebracht bij uw raad. Wij hebben uw raad kennis gegeven van de ter inzage legging voor, bij brief van 4 november 2014, nummer 14.3006891.

Er werden geen zienswijzen ingebracht bij uw raad.

- Ecologie

Elkien heeft ecologisch onderzoek naar het plangebied laten uitvoeren. De conclusies uit het onderzoek hebben wij verwerkt in het bestemmingsplan.

De conclusies van het ecologisch onderzoek luiden -samengevat- als volgt: In het plangebied komen huismussen, vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuizen, laatvliegers) en gierzwaluwen voor. Voor deze soorten wordt bij de herstructurering van Sinnebuorren volgens een soortenstandaard gewerkt, behalve voor de laatvlieger. Voor deze laatste soort wordt ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet aangevraagd. Waarschijnlijk huizen in bomen in of nabij het plangebied ransuilen. Door het slopen van de

nabij gelegen huizen zal de nestplaats vermoedelijk niet worden aangetast. Wel kan verstoring van de nestplaats optreden. Door het dichte bladerdak is de exacte nestplaats niet vastgesteld. In de wintermaanden wordt dit nader onderzocht. Na het vaststellen van de exacte nestlocatie worden, indien nodig, te nemen maatregelen bepaald.

Elkien heeft inmiddels een mitigatieplan met betrekking tot de laatvlieger en een ontheffingverzoek Flora- en faunawet gereed. De informatie die hierin is vervat, geeft voldoende basis om het bestemmingsplan uit een oogpunt van ecologie aanvaardbaar te achten. Wij hebben het mitigatieplan met betrekking tot de laatvlieger en het ontheffingverzoek, met een bijbehorend activiteitenplan, voor u ter inzage gelegd.

Archeologie

Naar het aspect archeologie is een inventariserend archeologisch veldonderzoek ingesteld. Hieruit kwam naar voren dat voor een deel van het plangebied een nader onderzoek (waarderend) noodzakelijk is.

Het waarderend archeologisch veldonderzoek wees uit dat bij huisnummers Sinnebuorren 10, 11, 12 en 13 een terp ligt. De terp heeft een doorsnede van circa vijftig meter, waardoor sprake lijkt van een huisterp. De top van de terplaag is aangetroffen op dieptes tussen 45 en 115 centimeter beneden maaiveld. Gezien de vondsten lijkt de terp bewoond te zijn geweest tijdens zowel de periode late ijzertijd tot midden Romeinse tijd als tijdens de middeleeuwen. Van het grootste deel van de terp lijkt de terpzool nog aanwezig. Geadviseerd wordt om ter plaatse van de terp geen bodemingrepen te ondernemen die dieper reiken dan 40 centimeter beneden maaiveld. Op delen waar toch diepere ingrepen nodig zijn, wordt geadviseerd nader archeologisch onderzoek te plegen. Verder wordt geadviseerd ter plaatse van het braakliggende terrein zuidwestelijk van de weg Sinnebuorren nader onderzoek uit te voeren met behulp van proefsleuven. Ter plaatse van de rest van de terp waar de straat, huizen en leidingen liggen, is een proefsleuvenonderzoek niet mogelijk. Als daar eventueel graafwerk gepland is, wordt geadviseerd dit te laten uitvoeren onder archeologische begeleiding.

Wij hebben naar aanleiding van het waarderend archeologisch onderzoek een regeling in het bestemmingsplan opgenomen, die de archeologische waarden beschermd.

In week 42 van 2014 is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het proefsleuvenonderzoek wijst uit dat de vindplaats binnen het onderzoeksgebied van matige tot slechte kwaliteit is, waardoor verwacht wordt dat het terrein geen belangrijke informatie met betrekking tot archeologie op zal leveren. Daarom wordt geadviseerd om binnen het onderzoeksgebied geen verder archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Het proefsleuvenonderzoek was bij de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan nog niet beschikbaar. Wij voegen het daarom alsnog als bijlage toe aan de toelichting op het bestemmingsplan.

Wij hebben het proefsleuvenonderzoek voor u ter inzage gelegd.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden om kosten te verhalen op particuliere ontwikkelaars. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Artikel 6.2.1 Bro geeft gelimiteerd aan in welke gevallen de grondexploitatieregeling van toepassing is. Lid a. van dit artikel bepaalt dat de grondexploitatieregeling van toepassing is op de bouw van één of meer woningen.

In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke ontwikkelingen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een grondexploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Wij hebben een anterieure overeenkomst gesloten met de Woningcorporatie Elkien die de kostenverdeling van de voorbereiding van de herstructurering vastlegt. We stellen u daarom voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Effecten

Om de herstructurering uit te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat een passend bestemmingsplan geldt.

Beleid en regelgeving

Het bestemmingsplan is gebaseerd op artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke ordening. Voor de inhoud van het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan herontwikkeling Sinnebuorren, Akkrum (raad 15-9-14) sturend geweest.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Met de vaststelling van het bestemmingsplan zijn geen financiële aspecten gemeoid.

Vervolgaanpak

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Gedurende inzagetermijn (6 weken) kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Er is inspraak gegeven op het stedenbouwkundig plan voor de herstructurering. Op 16-4-14 vond een inspraakbijeenkomst plaats in de Utingeradeelhal in Akkrum. Verder konden gedurende 6 weken schriftelijk inspraakreacties worden ingediend. Wij hebben de ingekomen reacties betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Op het ontwerp-bestemmingsplan konden zienswijzen worden ingebracht.

Van de mogelijkheid om op de plannen te reageren werd vooraf kennis gegeven door publicatie in Crackstatenijs en de Staatscourant.

Relevante informatie

- Ontwerp-bestemmingsplan
- Mitigatieplan ecologie
- Activiteitenplan ecologie
- Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet
- Proefsleuvenonderzoek archeologie

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris,

de heer F.H. Ferdok

de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Bestemmingsplan Sinnebuorren te Akkrum

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 januari 2015;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het bestemmingplan Sinnebuorren te Akkrum een juridische vertaling vormt van het Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Sinnebuorren, Akkrum, dat de gemeenteraad vaststelde op 15 september 2014;

Besluit

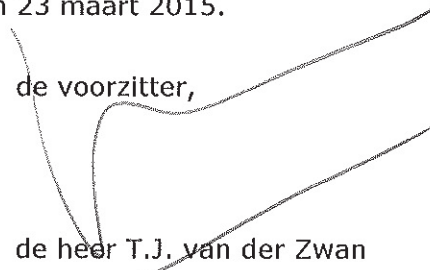
1. geen grondexploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Sinnebuorren te Akkrum", zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPSbuorrenAkkum-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijk ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan;
3. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals kenbaar uit het elektronisch bestand o_ NL.IMRO.0074.BPSbuorrenAkkum-Vg01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 maart 2015.

de griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

de voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan