

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Kollumerland



Voorstelnummer : 2018 /2017-Z49351/9
Raadsvergadering d.d. : 22 februari 2018
Portefeuillehouder : J. Benedictus
Programma : .
Programmaonderdeel : .
Onderwerp : Vaststelling 'Kollum Dorp - Dwarsried'

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Kollum Dorp - Dwarsried' en met de planidentificatie *NL.IMRO.0079.PHKOdwarsried2017* en de ondergrond *bgt_2017-08-01.dxf* overeenkomstig het concept besluit en overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. De 'Beeldkwaliteitscriteria uitbreiding Dwarsried Kollum' vast te stellen, ter vervanging van het geldende welstandsbeleid ter plaatse;

Samenvatting

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Partiele herziening Dwarsried Kollum" wordt geen nieuw bedrijventerrein mogelijk gemaakt, maar zet in op een aanpassing voor het bedrijventerrein, namelijk:

- de milieucategorie 3.2 wordt verlaagd naar 3.1. op de twee noordelijke bouwstroken (aan weerszijden van de noordelijke insteek).
- de specifieke koppeling aan watersportgebonden bedrijvigheid wordt los gelaten.
- er wordt opnieuw woningbouwcontingent overgeheveld. De mogelijkheden voor bedrijfswoningen worden verruimd binnen de geldende kaders van de woningbouwafspraken.
- er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor extra bedrijfswoningen indien er meer contingent beschikbaar komt.

Argumenten

Beeldkwaliteitsplan

Voor het bedrijventerrein Dwarsried is in 2010 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt opnieuw gelijktijdig met het onderhavig plan door de gemeenteraad vastgesteld als het beeldkwaliteitsplan voor de Dwarsried te Kollum.

Onderzoeken

Voorliggende partiele herziening leidt niet tot wijzigingen die aanleiding geven tot aanvullende onderzoeken ten opzichte van het moederplan.

Woningbouwcontingent

Op basis van het oorspronkelijke woonprogramma waren er zowel voor het bedrijfsterrein Dwarsried als voor het bedrijfsterrein Jumaheerd elk vijf woningen gereserveerd. Naar aanleiding van de wens om meer bedrijfswoningen te kunnen bouwen op Dwarsried zijn er twee bouw mogelijkheden van de H. Smidswei overgeheveld naar het plan Dwarsried. Hierdoor zijn er op basis van het geldende bestemmingsplan Kollum Dorp op het bedrijventerrein Dwarsried planologisch 7 bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

Deze partiële herziening van Dwarsried voorziet planologisch in een toevoeging van nog 3 bedrijfswoningen (naar een totaal van 10). Deze drie nog ongelabelde bouw mogelijkheden worden overgeheveld van Jumaheerd naar het plan Dwarsried.

Deze partiële herziening maakt dus in totaal 10 bedrijfswoningen (zowel planologisch als in beschikbaar contingent) mogelijk op het bedrijventerrein Dwarsried. Hiervan zijn er inmiddels 6 vergeven.

Mocht er meer contingent vrijkomen, voorziet dit plan in een wijzigingsbevoegdheid om hier medewerking aan te verlenen. De mogelijkheden voor bedrijfswoningen worden verruimd binnen de geldende kaders van de woningbouwafspraken.

Aanleiding

Het eerste bestemmingsplan Dwarsried (vastgesteld 22 april 2010) beoogde heel nadrukkelijk ruimte voor (o.a. zware) watersportgebonden bedrijvigheid. In praktijk bleek hier nauwelijks animo voor te zijn, mede door afwijken naar meer strategische locaties. Ook een verruiming van de mogelijkheden op dit terrein heeft nauwelijks geleid tot nieuwe activiteit. Een volgende stap is daarom onontbeerlijk want er is de afgelopen jaren geen enkele vraag naar watersportgebonden bedrijfsgrond geweest. Wel is er inmiddels weer belangstelling voor bedrijfsgrond en daarbij wordt veelvuldig de wens geuit om ook een bedrijfswoning te mogen realiseren. Deze situatie is door de gemeente en ontwikkelaar regelmatig onderling besproken, waarna gekomen is tot voorliggend plan.

Beoogd effect

Financiële aspecten

Het plan is een particulier initiatief dat zal worden uitgevoerd en beheerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan het plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is uitvoerbaar.

Voor wat betreft de grondexploitatie is er een anterieure overeenkomst aanwezig tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk dat er naar aanleiding van het onderhavige bestemmingsplan een planschadeverzoek bij de gemeente wordt ingediend. Omdat dit een initiatief van een derde betreft is er een planschadeovereenkomst worden afgesloten, zodat een eventueel uit te keren planschadebedrag kan worden verhaald.

Kanttekeningen / risico's

Communicatie en participatie

Planning en voortgang

Inspraak en overleg

Omdat dit een wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het bestaande bedrijventerrein betreft, het de verwachting is dat er weinig reacties komen en om de procedure te versnellen is besloten de inspraakperiode over te slaan.

Wel is het bestemmingsplan voor overleg aan de verschillende overlegpartners aangeboden. Van het Wetterskip Fryslân is een wateradvies ontvangen. Hierin wordt verzocht om bij toekomstige ontwikkelingen in de Regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen, om te kunnen adviseren over de wateraspecten.

Deze voorwaardelijke verplichting moet er in voorzien dat bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² in landelijk gebied, de initiatiefnemer contact opneemt met Wetterskip Fryslân. Dit om afspraken te maken over de waterhuishouding, bijvoorbeeld over compensatie van verhard oppervlak, maar ook over objecten van Wetterskip Fryslân zoals hoofdwatgangen die in of langs het plangebied liggen.

Verder wordt verzocht om in de waterparagraaf een passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Op basis van de Keur van Wetterskip Fryslân is het onder meer verboden zonder watervergunning van het bestuur, neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² in landelijk gebied onverharde grond bebouwd of verhard wordt.

Reactie: Omdat dit een wijziging van de gebruiksmogelijkheden betreft en het bestemmingsplan geen nieuwe bouwmogelijkheden bevat, zal dit advies niet in het bestemmingsplan worden verwerkt. Het advies zal wel als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 23 november 2017 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen, hier is 1 zienswijzen ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een samenvatting van de zienswijzen en de voorgestelde gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in de 'Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan 'Kollum Dorp - Dwarsried'.

Er worden geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de behorende 'Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan 'Kollum Dorp - Dwarsried'.

Bijlagen

In geval van meerdere bijlagen: deze nummers.

1. Ontwerp raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Kollum Dorp - Dwarsried'
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Kollum Dorp - Dwarsried'
3. Reactienota zienswijzen 'Kollum Dorp - Dwarsried'

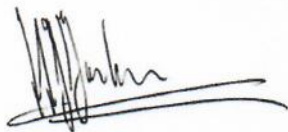
Ter inzage gelegde stukken

Vermelden of- en waar eventueel achtergrondinformatie ter inzage wordt gelegd (bijv. leeskamer of fractiekamer)

Kollum, d.d. 8-1-2018

de secretaris,

de burgemeester



In te vullen door griffier na eerste behandeling

Het voorstel gaat verder als:

- ☒ Hamerstuk
☐ Behandelstuk

Raadsbesluit

Nr. 2018 / 2017-Z49351/9



De raad van de gemeente Kollumerland

Overwegende dat

- Ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening de vooraankondiging op 23 november 2017 is gepubliceerd;
- Het voorontwerp voor het overleg ex. Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties is toegezonden;
- Een schriftelijke overlegreactie (Wateradvies) is ontvangen van de Wetterskip Fryslân;
- Dit wateradvies geen aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan;
- Dit wateradvies als bijlage aan het bestemmingsplan zal worden toegevoegd;
- Het ontwerp bestemmingsplan ter uitvoering van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 23 november 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen;
- Er gedurende deze termijn 1 schriftelijke zienswijze zijn ingediend;
- Deze zienswijzen van de Provincie Fryslân geen aanleiding geeft tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan;
- Er een 'reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Kollum Dorp - Dwarsried' is opgesteld;
- Deze reactienota onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- Er geen ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;
- 'Beeldkwaliteitscriteria uitbreiding Dwarsried Kollum' onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan;
- Deze beeldkwaliteitscriteria vastgesteld worden ter vervanging van de welstandsnota op deze locatie;
- Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vastgesteld hoeft te worden;

Ingevolge artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzageligging dient te worden vastgesteld;

Gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente d.d. 9 januari 2018

Besluit:

1. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Kollum Dorp - Dwarsried' en met de planidentificatie *NL.IMRO.0079.PHKOdwarsried2017* en de ondergrond *bgt_2017-08-01.dxf* overeenkomstig het concept besluit en overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, gewijzigd vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. De 'Beeldkwaliteitscriteria uitbreiding Dwarsried Kollum' vast te stellen, ter vervanging van het geldende welstandsbeleid ter plaatse;

Aldus besloten door de raad voornoemd.
In zijn openbare vergadering d.d. 22 februari 2018



de griffier,



de voorzitter