

Raadsvoorstel

Vergadering : 29 april 2010

Agendapunt : 5

Status : **Besluitvormend**

Programma : (10) Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting

Portefeuillehouder : G.H. Schippers

Behandelend ambt. : Henk Nijenhuis

E-mail : hnijenhuis@t-diel.nl

Telefoonnummer : 0511 460914

Zaak / Stuknummer : RBP2009-31 / S2010-1805

Aan de Raad.

Onderwerp

Vaststelling en exploitatie bestemmingsplan "Hurdegaryp 2010".

Korte inhoud

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande dorp. Ook het gedeelte van de Rijksstraatweg aan de oostzijde van het dorp en de bebouwing aan de Langedijk vallen binnen dit plan. Dit bestemmingsplan is een integrale herziening van verschillende bestaande (oude) bestemmingsplannen. Er zijn drie zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen. In dit voorstel zijn die zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. U bent als raad bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen. Verder moet uw raad een beslissing nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Voorstel van het College

Wij stellen u voor:

met betrekking tot het bestemmingsplan:

1. alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van de heer Hooghiemstra ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze van de Protestantse Gemeente Hurdegaryp en die van de heer Van Kammen gegrond te verklaren;
4. i.v.m. het gestelde onder punt 3 het bestemmingsplan als volgt aan te passen:
 - a. de in de bestemming "Maatschappelijk – Begraafplaats" opgenomen maximale bouwhoogte van een gebouw voor onderhoud en beheer van een begraafplaats (artikel 21.2.1.c.) te verhogen naar 4,5 m;
 - b. de bestemming op het perceel Rijksstraatweg 5 te wijzigen in de bestemming "gemengd – 1" zoals aangegeven op het bij dit voorstel ter inzage liggende fragment van de verbeelding nr. 1;
5. in te stemmen met de in de toelichting op dit voorstel genoemde ambtshalve aanpassingen;
6. het bestemmingsplan "Hurdegaryp 2010" met inachtneming van het gestelde onder 4 en 5 gewijzigd vast te stellen;

Onveranderd aangenomen
Mij bekend
De griffier

met betrekking tot de exploitatie:

7. geen exploitatieplan vast te stellen;
8. de bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot de vaststelling van een wijziging(s)plan) te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Ter inzage liggende stukken

- het ontwerpbestemmingsplan "Hurdegaryp 2010";
- de standaardvoorschriften versie 2.0;
- de zienswijzen;
- bijsluiter bestemmingsplan "Hurdegaryp 2010";
- fragment verbeelding nrs. 1, 2 en 3.

Toelichting

Inleiding

Met dit bestemmingsplan worden de bestaande bestemmingsplanregelingen voor het bestaande dorp Hurdegaryp, inclusief het gedeelte van de Rijksstraatweg aan de oostzijde van het dorp en de bebouwing aan de Langedijk herzien. De dorpsuitbreiding It Súd, fase 2 en 3 ligt in een ander bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 januari 2010 gedurende zes weken (tot 18 februari 2010) ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen over dit ontwerpplan binnengekomen. Deze zienswijzen zijn in dit voorstel samengevat en van commentaar voorzien. Uw raad wordt voorgesteld een beslissing te nemen over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Verder moet uw raad een beslissing nemen over het al of niet vaststellen van een exploitatieplan als het gaat om een bouwplan. Omdat het met dit bestemmingsplan mogelijk is dat er gebouwd kan worden in het gebied van het winkelcentrum (bij recht) en woningen gebouwd kunnen worden na toepassing van de wijzigingsprocedure op diverse locaties in het dorp moet deze afweging nu gemaakt worden.

Wat is het probleem?

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt dat de gemeenteraad de bestemmingen van gronden telkens opnieuw binnen een periode van tien jaar moet vaststellen. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen binnengekomen.

De Wro verplicht de raad ook een exploitatieplan vast te stellen tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is geregeld.

Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Een ieder kan binnen de termijn van zes weken zienswijzen indienen. Uw raad moet een beslissing nemen op deze zienswijzen. Ook moet uw raad besluiten over het verhalen van kosten.

Wat zijn de beoogde maatschappelijke effecten?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft het plangebied een actueel bestemmingsplan voor de komende tien jaar dat voldoet aan de Wro.

Wat gaan we daarvoor doen?

Bestemmingsplan.

Na behandeling van de zienswijzen kunt u het bestemmingsplan (gewijzigd) vaststellen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep aangetekend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt na de beroepstermijn in werking, tenzij er gelijktijd met het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend (zie bijsluiter bestemmingsplan).

Exploitatieplan en delegatie.

De Wro schrijft voor dat ook bij de vaststelling van een wijziging(s)plan, waarin een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, een besluit moet worden genomen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. In dit bestemmingsplan zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen die een bouwplan mogelijk maken. Het gaat daarbij met name om de verschillende maatschappelijke voorzieningen in het dorp zoals de scholen, het dorps huis en de kerken.

De bevoegdheid tot vaststelling van wijzigingsplannen ligt bij burgemeester en wethouders. De bevoegdheid om te besluiten over het al dan niet vaststellen van exploitatieplannen ligt bij de raad. Op zich een ongelukkige constructie, immers twee gemeentelijke bestuursorganen moeten tegelijkertijd over (in feite) één zaak een besluit nemen.

De wet biedt echter de mogelijkheid om de raadsbevoegdheid te delegeren aan burgemeester en wethouders, wanneer het gaat om wijzigingsplannen. Die delegatie moet plaatsvinden tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan, waarin de wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. Delegatie achteraf is niet mogelijk.

In vrijwel alle gevallen, dat een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, kan het kostenverhaal worden geregeld via legesheffing en zo nodig het sluiten van een overeenkomst over planschade. Wij stellen u dan ook voor om de bevoegdheid om een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot wijzigingsplannen, die een bouwplan mogelijk maken, te delegeren aan ons college.

Voor het nog onbebouwde deel van het winkelcentrum, het gedeelte aan de Burgemeester Drijberweg, is in het ontwerpplan een directe (bouw)bestemming opgenomen. Op deze grond, geen gemeentelijk eigendom, kan binnen de bestemming een bouwplan(en) worden gerealiseerd waarover een besluit moet worden genomen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Voor bebouwing in dit gebied zijn geen gemeentelijke investeringen nodig omdat hier aangesloten kan worden op de bestaande voorzieningen zoals: wegen, voetpaden, parkeerterrein, riolering etc. In dit geval is geen exploitatieplan nodig. Via legesheffing kunnen kosten zoals aansluiting op het riool en aanleg van uitritten worden verhaald.

Uw besluit om geen exploitatieplan vast te stellen en het delegatiebesluit in relatie tot wijzigingsplannen wordt tezamen met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een belanghebbende beroep aantekenen en daarbij een Verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De zienswijzen over het bestemmingsplan

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen binnengekomen. Ze zijn ingediend door:

1. De heer G. Hooghiemstra, Burgemeester Drijberweg 77, 9254 BH Hurdegaryp;
2. Protestantse Gemeente Hurdegaryp p/a Preesterlânswai 10, 9254 GK Hurdegaryp, en
3. De heer A. van Kammen, Rijkssstraatweg 5b, 9254 DA Hurdegaryp.

Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de inzage termijn van 7 januari tot 18 februari 2010. De zienswijze van de heer Hooghiemstra en van de Protestantse Gemeente Hurdegaryp zijn niet gericht aan uw raad. Overeenkomstig de Algemene Wet Bestuursrecht hebben wij deze brieven doorgezonden naar uw raad.

Alle zienswijzen kunnen ontvankelijk verklaard worden.

Reacties op de zienswijzen

1. De heer G. Hooghiemstra, Burgemeester Drijberweg 77 te Hurdegaryp.

Gevraagd wordt medewerking te verlenen aan de bouw van een schuur bij de woning Rijksstraatweg 109 voor stalling van een caravan, boot en snoei- en ander gereedschap. Ook is een paardenstal en stalling voor een menwagen en een paardentrailer een mogelijkheid.

Commentaar:

In het kader van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de heer Hooghiemstra hetzelfde verzoek gedaan. Voor ons commentaar op die inspraakreactie verwijzen wij u naar pagina 64 en 65 van de plantoelichting. Wij gaan er vanuit dat het perceel (kadastraal nr. 1536) waarop de heer Hooghiemstra een schuur wil bouwen, hoort bij de woning nr. 109. Dit wordt door de aanvrager niet bestreden. Wij blijven van mening dat de regeling zoals die thans in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in beginsel mogelijkheden biedt voor bebouwing.

In de huidige situatie kan er echter niet nog een (vrijstaande) schuur gebouwd worden. Er staat namelijk nu al meer bebouwing dan maximaal is toegestaan (meer dan 100 m² buiten het bouwvlak). Dit komt door de clandestiene bebouwing op genoemd perceel. Wanneer de clandestiene bebouwing is gesloopt, is het met de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels mogelijk een nieuwe schuur te bouwen.

Conclusie: *de zienswijze ongegrond te verklaren.*

2. Protestantse Gemeente Hurdegaryp, p/a Preesterlânswai 10 te Hurdegaryp.

Gevraagd wordt medewerking te verlenen aan een bouwhoogte van 4,5 m voor een gebouw voor opslag van materialen voor o.a. het delven van graven op de begraafplaats bij de Hofkerk aan de Rijksstraatweg 54. Deze hogere hoogte is nodig voor o.a. een (aan te schaffen) minikraan en om te voorkomen dat jeugd op het gebouw gaat klimmen.

Commentaar:

De grond achter de Hofkerk heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk – Begraafplaats". Volgens de bouwregels mogen daar gebouwen voor onderhoud en beheer van een begraafplaats komen met een maximale hoogte van 3,5 m. Het verhogen van die hoogte naar 4,5 m is o.i. aanvaardbaar temeer omdat die hoogte nodig is voor de machine(s) die gebruikt (gaan) worden voor de begraafplaats.

Conclusie: *de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen door de in artikel 21 (Maatschappelijk – Begraafplaats), lid 2 (Bouwregels), sub c opgenomen maximale bouwhoogte te verhogen van 3,5 m naar 4,5 m.*

3. De heer A. van Kammen, Rijksstraatweg 5b te Hurdegaryp.

Gevraagd wordt een deel van het pand Rijksstraatweg 5, 5a en 5b geen woonbestemming te geven omdat dat gedeelte (nr. 5) van ongeveer 150 m² in gebruik is als kantoor/bedrijf. In het andere deel van het pand zijn inderdaad twee woningen (Rijksstraatweg 5a en 5b) aanwezig.

Commentaar:

Uit de brief van de heer Van Kammen blijkt inderdaad dat het gedeelte van het pand nr. 5 ten onrechte een woonbestemming in het ontwerpbestemmingsplan heeft gekregen. Een kantoor-functie bij een woning wordt normaliter aangemerkt als een beroepsactiviteit aan huis indien het gaat om een beperkte omvang (maximaal 50 m²). Omdat het hier gaat om een veel grotere oppervlakte (ca. 150 m²) en om een meer zelfstandige functie moet deze apart worden bestemd. In verband hiermee stellen wij voor dit deel van het pand de bestemming "Gemengd - 1" te geven en de verbeelding hierop aan te passen. Op het ter inzage liggende fragment van de verbeelding nr. 1 is deze aanpassing aangegeven.

Conclusie: de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen door op de verbeelding het pand Rijksstraatweg 5 de bestemming "Gemengd – 1" te geven zoals aangegeven op het ter inzage liggende fragment van de verbeelding nr. 1.

Ambtshalve aanpassingen

In het ontwerp-plan is op de verbeelding (kaart nr. 5) op het perceel Rijksstraatweg 147 per abuis een onjuiste maximale toegestane oppervlaktemaat aan gebouwen buiten het bouwvlak aangegeven, te weten 150 m². Uitgangspunt is dat in principe de bestaande bebouwing in het bestemmingsplan wordt opgenomen. In dit geval is dat 285 m², inclusief de (ruime) dakoversteken. Deze oppervlaktemaat dient op de verbeelding te komen. Verder staat een klein gedeelte van een gebouw buiten de plangrens van dit bestemmingsplan. Dit dient eveneens gecorrigeerd te worden door de plangrens in noordelijke richting op te schuiven. Op het ter inzage liggende fragment van de verbeelding nr. 2 zijn beide aanpassingen aangegeven.

Verder is op de verbeelding (kaart nr. 4) per abuis het gedeelte van de sloot aan de zuidoostzijde in het plangebied meegenomen. Nu blijkt dat deze sloot in zijn geheel is opgenomen in het bestemmingsplan "Hurdegaryp, It Súd 2 en 3". Het verdient de voorkeur om die situatie te handhaven en niet een gedeelte in een ander bestemmingsplan te regelen. Op het ter inzage liggende fragment van de verbeelding nr. 3 is de plangrens aangepast.

Op de legenda is bij de aanduiding veiligheidszone per abuis "lpg" weggevallen. Dit dient alsnog te worden toegevoegd.

Wat mag het kosten?

De totale kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de procedures worden betaald uit het budget bestemmingsplannen.

Voor het onderdeel exploitatie zijn er geen kosten omdat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan, het besluit betreffende het exploitatieplan en de ter inzage legging hiervan worden bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad Actief, de Staatscourant en op de website www.ro-online en www.t-diel.nl. Degene die een zienswijze hebben ingediend worden schriftelijk over de vaststelling geïnformeerd en ontvangen uw reactie op de zienswijzen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Burgum, 30 maart 2010

het College van Tytsjerksteradiel
de secretaris

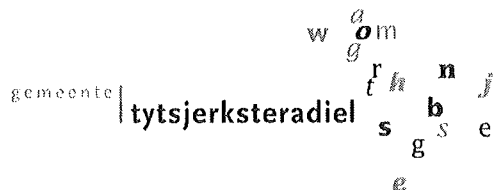

T. Dijk

de loco-burgemeester



B.R. Bakker

Raadsbesluit



Gemeente Tytsjerksteradiel
Raadsvergadering d.d. 29 april 2010, agendapunt 5

De Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel:

overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan “Hurdegaryp 2010” in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 7 januari 2010 zes weken ter inzage heeft gelegen;
- over het ontwerp bestemmingsplan drie zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- het wenselijk is de bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot het vaststellen van een wijziging(s)plan) te delegeren aan burgemeester en wethouders;
- voor het overige binnen het plangebied geen sprake is van kostenverhaal anders dan via de legesheffing;

gelezen het voorstel van het College d.d. 30 maart 2010;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het bepaalde in artikel 12a van de Woningwet;

BESLUIT:

met betrekking tot het bestemmingsplan:

1. alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van de heer Hooghiemstra ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze van de Protestantse Gemeente Hurdegaryp en die van de heer Van Kammen gegrond te verklaren;
4. i.v.m. het gestelde onder punt 3 het bestemmingsplan als volgt aan te passen:
 - a. de in de bestemming “Maatschappelijk – Begraafplaats” opgenomen bouwhoogte van een gebouw voor onderhoud en beheer van een begraafplaats (artikel 21.2.1.c.) te verhogen naar 4,5 m;
 - b. de bestemming op het perceel Rijksstraatweg 5 te wijzigen in de bestemming “Gemengd – 1” zoals aangegeven op het fragment van de verbeelding nr. 1;
5. in te stemmen met de in de toelichting op dit voorstel genoemde ambtshalve aanpassingen;
6. het bestemmingsplan “Hurdegaryp 2010” met inachtneming van het gestelde onder 4 en 5 gewijzigd vast te stellen;

met betrekking tot de exploitatie:

7. geen exploitatieplan vast te stellen;
8. de bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot de vaststelling van een wijziging(s)plan) te delegeren aan burgemeester en wethouders.

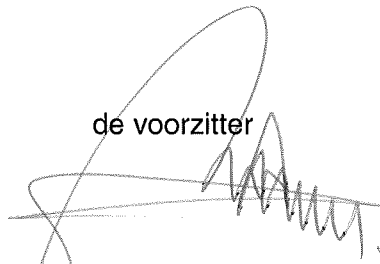
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 29 april 2010.

De Raad voornoemd,
de griffier



mr. S.K. Dijkstra

de voorzitter



G.J. Polderman