

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2022-204575
Raadsvergadering d.d. : 17 november 2022
Portefeuillehouder : B. Koonstra
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller : H.J. Schoonhoven
E-mail : h.schoonhoven@noardeast-fryslan.nl
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Alddyk 14 Anjum
Begrotingswijziging : Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Alddyk 14 Anjum' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpAjAlddyk14-VA01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond 'BGT en BRK 2022-02-04.dxf' gewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Van 21 juli tot en met 31 augustus 2022 lag het ontwerp-bestemmingsplan 'Alddyk 14 Anjum' ter inzage. Dit plan geeft een woonbestemming aan de voormalige boerderij Alddyk 14 in Anjum, maakt er een minicamping mogelijk, bestemt de in mei 2020 vergunde theetuin en verwijdert een onbenut agrarisch bouwvlak pal naast de minicamping.

Op het ontwerp-bestemmingsplan is één (informele) reactie gekomen. Deze gaf aanleiding tot een kleine wijziging in het plan. Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een besluit van uw gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen is nodig om de bestemming van Alddyk 14 in Anjum daadwerkelijk te wijzigen in een woonbestemming, er een minicamping mogelijk te maken, de in mei 2020 vergunde theetuin te bestemmen en een agrarisch bouwvlak pal naast de minicamping te verwijderen.

Argumenten

1.1 Aanleiding

Alddyk 14 Anjum is al geruime tijd niet meer in gebruik als boerderij. De eigenaar wenst er om die reden een woonbestemming op. Bovendien beoogt zij een recreatief medegebruik van het adres. Het college heeft medio 2018 besloten om daar positief tegenover te staan. Sinds dat positieve besluit heeft initiatiefnemer haar plannen wat herzien. In februari 2021, toen zij inmiddels een vergunning voor een theetuin bij Alddyk 14 had gekregen, heeft zij het college verzocht om mee te werken aan een woonbestemming met minicamping bij Alddyk 14.

Dat heeft geresulteerd in een nieuw bestemmingsplan specifiek voor dit adres. Een element in dat bestemmingsplan is het vervallen van het agrarisch bouwperceel pal naast de voormalige boerderij Alddyk 14. Agrarische bebouwing zo dicht bij een woonbestemming zou immers kunnen leiden tot milieuhinderlijke situaties. De eigenaar van de agrarische grond waarop het agrarisch bouwperceel ligt, heeft daarmee schriftelijk ingestemd.

1.2 De zienswijzen

Op 5 april 2022 heeft het college besloten om het bestemmingsplan in vooroverleg te brengen. Diezelfde dag is het bestemmingsplan aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Fryslân, Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân met het verzoek om erop te reageren. De reacties op het plan hebben alleen geleid tot een tekstuele wijziging in de toelichting op het bestemmingsplan en niet in de juridisch bindende delen van het plan.

Van 21 juli tot en met woensdag 31 augustus 2022 heeft vervolgens het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Wetterskip Fryslân heeft op het ontwerp gereageerd met het verzoek om een hek te plaatsen zodat bezoekers van de minicamping geen toegang hebben tot een gemaaltje naast de minicamping. Initiatiefnemer heeft hierover gesproken met Wetterskip Fryslân. Zij hebben onderling afgesproken maatregelen te treffen om de zorg van Wetterskip Fryslân weg te nemen.

Verder vraagt Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone in te stellen rond de sloot die de minicamping in het noorden begrenst. De naar aanleiding van dit verzoek aangepaste verbeelding en regels bij het bestemmingsplan leggen deze zone vast. Daar geldt een verbod om gebouwen en bouwwerken te plaatsen.

Het voorstel aan uw raad is om het bestemmingsplan op dit laatste punt gewijzigd vast te stellen.

2.1 Geen redenen voor een exploitatieplan.

Met een grondexploitatieplan kan een gemeente bepaalde kosten verhalen die verbonden zijn aan een bestemmingsplan. Meestal gaat het dan om kosten van bouw- en woonrijp maken. Deze kosten zijn in dit geval niet aan de orde. Ook verder zijn er geen redenen om een grondexploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Kantttekeningen en risico's

-

Financiën

Door een bestemmingsplanwijziging kunnen onroerende zaken in de buurt minder waard worden. Denk daarbij aan verlies van uitzicht door een nieuwbouwplan. Zulke schade heet planschade. De gemeente moet planschade vergoeden als een gedupeerde daarom vraagt. Initiatiefnemer heeft met de gemeente een overeenkomst gesloten dat zij eventuele planschade vergoedt.

Aan de bestemmingsplanprocedure zijn kosten verbonden. Initiatiefnemer draagt deze kosten.

Al met al heeft het bestemmingsplan of de vaststelling ervan geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Vervolg en planning

Na een besluit om het bestemmingsplan 'Alddyk 14 Anjum' vast te stellen gaat het plan nogmaals zes weken ter inzage. Belanghebbenden hebben dan de gelegenheid om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Communicatie + Participatie

In de gemeenterubriek, op de website en in het Gemeenteblad komt te staan wanneer, als de gemeenteraad het bestemmingsplan eenmaal heeft vastgesteld, de beroepstermijn is.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Alddyk 14 Anjum';
2. Verbeelding 'Alddyk 14 Anjum'.

Dokkum, 11 oktober 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 oktober 2022;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Alddyk 14 Anjum' (NL.IMRO.1970.BpAjAlddyk14-ON01) van 21 juli tot en met 31 augustus 2022 ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was een zienswijze in te dienen;
- Wetterskip Fryslân heeft verzocht om afscherming van een gemaaltje en een obstakelvrije zone langs een sloot;
- na overleg tussen initiatiefnemer en Wetterskip Fryslân de obstakelvrij zone is vastgelegd op de verbeelding en in artikel 6 van de bestemmingsplanregels;
- voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;
- ingevolge artikel 3.8, lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter inzageligging dient te worden vastgesteld;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Alddyk 14 Anjum' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpAjAlddyk14-VAO1 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond 'BGT en BRK 2022-02-04.dxf' gewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 17 november 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer