

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2024-020221
Raadsvergadering d.d. : 7 maart 2024
Portefeuillehouder : B. Koonstra
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller : K. Bakema
E-mail : k.bakema@noardeast-fryslan.nl
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Easternijtsjerk - De Lyts Ein.
Begrotingswijziging : nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Easternijtsjerk - De Lyts Ein' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpEnDeLytsEin-VA01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2023-08-02 gewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 5 december 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Easternijtsjerk - De Lyts Ein'. De agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse van De Lyts Ein 34 in Easternijtsjerk wordt gewijzigd in een woonbestemming, de kassen worden gesloopt en op het aansluitende perceel is een nieuwe woonkavel ingetekend voor de realisatie van één woning. Er is een landschappelijke inpassing gemaakt.

Tijdens de procedure zijn de bouwtekeningen voor de nieuwe woning verder uitgewerkt en getoetst aan het bestemmingsplan. De woning bleek iets langer en smaller te zijn. Daarom is het bouwvlak aangepast van 15x15 meter (225 m²) naar 12x17 meter (204 m²). In oppervlakte is het bouwvlak iets kleiner geworden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld door de raad.

Beoogd effect

De agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming, de kassen worden gesloopt en op het aansluitende perceel wordt een nieuwe woonkavel ingetekend. Hiermee wordt voorzien in een lokale woonbehoefte.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Doarpen' en heeft de bestemming 'Agrarisch-bedrijf'. Binnen het bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Het bedrijf stopt op korte termijn met de bedrijfsactiviteiten. De kassen (2300 m²) worden gesloopt. In voorliggend bestemmingsplan zijn de agrarische bedrijfsbestemming en de twee bedrijfswoningen wegbestemd. Het perceel is gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is – ter compensatie van de sloop – een bouwvlak opgenomen voor de realisatie van een nieuwe woning op het aansluitende perceel. Per saldo blijft het aantal woningen dus gelijk. Uit het bestemmingsplan blijkt dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Tijdens de procedure zijn de bouwtekeningen voor de nieuwe woning verder uitgewerkt en getoetst aan het bestemmingsplan. De woning bleek iets langer en smaller te zijn. Daarom is het bouwvlak aangepast van 15x15 meter (225 m²) naar 12x17 meter (204 m²). In oppervlakte is het bouwvlak iets kleiner geworden.

1.2 Borging bedrijfsbeëindiging en sloop kassen.

Om te garanderen dat de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd en de kassen worden gesloopt, is in artikel 4.5 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen en is op het kassencomplex een aanduiding 'sloopverplichting' gelegd. Deze verplichting houdt in dat binnen 5 jaar na inwerkingtreding van

het bestemmingsplan de kassen moeten zijn gesloopt. Tevens wordt deze sloopverplichting opgenomen in de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. In de exploitatieovereenkomst is eveneens een sloopverplichting opgenomen. Op deze manier is de sloop zowel bestuursrechtelijk als privaatrechtelijk vastgelegd, en handhaafbaar.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad kan het bestemmingsplan 'Easternijtsjerk - De Lyts Ein' vaststellen.

2.1 Er is geen exploitatieplan nodig.

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Op 15 december 2023 is een exploitatieovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Om die reden hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen. In de overeenkomst is ook de sloop van de kassen en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing als verplichting voor de exploitant opgenomen.

Kantttekeningen en risico's

N.v.t.

Financiën

De procedurekosten worden gedragen door initiatiefnemer. Risico op planschade is aanwezig. Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst met onderdeel planschade gesloten.

Vervolg en planning

Na besluitvorming zullen de stukken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie + Participatie

Na besluitvorming zullen de stukken op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De overlegpartners zullen tevens schriftelijk worden geïnformeerd.

Participatie en draagvlak

Initiatiefnemers hebben de omliggende burens op de hoogte gesteld van hun plannen aan de Lyts Ein. Zij hebben hier positief op gereageerd en hebben geen bezwaren. Initiatiefnemers houden hen per fase (rechtstreeks) op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Easternijtsjerk - De Lyts Ein' met bijbehorende bijlagen.

Dokkum, 13 februari 2024

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. 13 februari 2024;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Easternijtsjerk - De Lyts Ein' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpEnDeLytsEin-VA01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2023-08-02 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. 7 maart 2024.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer