



Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2022-106285
Raadsvergadering d.d. : 23 juni 2022
Portefeuillehouder : A. Koonstra
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Reguliere activiteiten4
Naam opsteller : M. Mulders (E-mail: m.mulders@noard-east.nl)
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Hallum - Mariëngaarderweg 2
Begrotingswijziging : nee

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. Bijgaand concept-bestemmingsplan 'Hallum - Mariëngaarderweg 2 met identificatienummer NL.IMRO.1970.HaMariengwBP-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 22 april 2016 is een aanvraag gedaan voor wijziging van de bestemming van Mariëngaarderweg 2 Hallum te Hallum van 'Agrarisch' (best.plan 'Buitengebied') naar 'Wonen – voormalige boerderijpanden'. Omdat dit plan voor aanvrager geen prioriteit had (het perceel is inmiddels al lang probleemloos als burgerwoning in gebruik) heeft de behandeling langer stilgelegen en wordt thans tot een afronding gekomen. Bij goedkeuring van het principeverzoek eind 2016 is ook de toenmalige raadscommissie van de voormalige gemeente Ferwerderadiel akkoord gegaan met het plan. Het voorontwerp is kort daarna goedgekeurd en aan de overlegpartners voorgelegd. Hun reacties zijn in het ontwerp overgenomen. Dit heeft zes weken ter inzage gelegen, binnen die termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel zijn ambtelijk enkele aanpassingen doorgevoerd. Het plan kan nu gewijzigd ten opzichte van het ontwerp worden vastgesteld. Voor de wijziging wordt u verwezen naar 1.2 van de argumentatie en p. 24 van de toelichting van het plan.

Beoogd effect

De bedoeling is dat aanvrager op het voormalige boerderijpand de woonbestemming gelegd krijgt, zodat hij daar als burger legaal kan wonen. Ook voor toekomstige verkoop en financiering voor de koper is van belang dat een als zodanig inbestemde burgerwoning verkocht kan worden.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet ruimtelijk beleid, reeds lang wordt op deze wijze gewerkt.

Als een agrarisch bedrijf ophoudt te bestaan, worden de cultuurgronden verkocht aan andere agrariërs, de bedrijfswoning wordt dan voor een niet-agrarisch doel verkocht. Meestal vraagt opvolgend koper dan om een woonbestemming. Ook de gemeente heeft dit altijd de meest gewenste vervolgfunctie gevonden, als de milieusituatie dat toestaat. Dat laatste is in dit geval geen probleem. Er is dan ook altijd een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' opgenomen in de agrarische bedrijfsbestemming. Daarvan kan hier geen gebruik worden gemaakt omdat iets méér dan het bestaande bedrijfsperceel is aangekocht en herbestemd wordt. In de geest volgt het plan dat beleid wel.

1.2 Het plan past binnen de kaders van de provinciale Verordening 'Romte'.

Wel heeft de provincie bij terinzagelegging van het ontwerp gesignaleerd dat de plankaart enkele onvolkomenheden vertoonde. De contouren van het 'bouwvlak' en de contouren van de dubbelbestemming 'Waarde - Rijksmonument' waren per ongeluk verkeerd op de verbeelding opgenomen. De details hiervan zijn uitgewerkt op pagina 24 van de toelichting van het plan.

1.3 Er is sprake van verantwoord ruimtegebruik, een woning wordt efficiënt hergebruikt en een bouwvlak wordt verkleind.

1.4 De ruimtelijke waarden worden gerespecteerd.

Mogelijke archeologische waarden worden niet geschaad, de verkeersdruk en de milieudruk op de omgeving nemen af, waterbeheer en waterkwaliteit zijn geborgd door aanpassingen aan de

waterinfrastructuur in het landschappelijke inpassingsplan, het perceel wordt met dat inpassingsplan ook goed ruimtelijk ingekleed.

2.1 Met aanvrager is een exploitatie-overeenkomst gesloten.

Nu exploitatiekosten voor ontwikkeling van de woonkavel op een andere wijze zijn verzekerd, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

Risico's worden niet voorzien. Het perceel wordt al 5 jaar als burgerwoning gebruikt, daaruit heeft zich geen enkel probleem voorgedaan.

Financiën

De gemeente draagt geen kosten voor opstelling van het plan en het planschaderisico is afgedekt. Er is een exploitatie- en planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten met aanvrager en het daarin gevraagd voorschot is betaald. Dat zal volstaan voor de afronding van het bestemmingsplan, het overschot wordt teruggestort aan aanvrager.

Vervolg en planning

De woning wordt al als burgerwoning gebruikt, de bestemmingswijziging is nog slechts een formaliteit die geen verdere uitvoering in de praktijk heeft. De procedure moet nog wel worden afgerond met de publicatie, dat gebeurt bij FTH.

Communicatie + Participatie

De bestaande situatie is bij alle omwonenden bekend en verandert niet. Wel wordt het ontwerp-plan gepubliceerd op de reguliere wijze en ter inzage gelegd, ook de uiteindelijke vaststelling zal worden gepubliceerd.

Bijlagen

- Het concept-bestemmingsplan 'Hallum - Mariëngaarderweg 2, NL.IMRO.1970.HaMariengwBP-VA01, met plankaart.

Dokkum, 24 mei 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

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

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit

2022-106285



De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 24 mei 2022;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Bijgaand concept-bestemmingsplan 'Hallum - Mariëngaarderweg 2 met identificatienummer NL.IMRO.1970.HaMariengwBP-VA01 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
23 juni 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer