

Riedsútstel

Ried	: 17 september 2020
Agindapunt	: 7
Status	: Mening vormend/Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	:
Portefúljuhâlder	: Dhr. J. Spoelstra
Amtner	: Mevr. W. Kerkvliet
Taheakke	: Bijlage 1 - Bestemmingsplan 'Stuolwynderspaed-Doarpsstrjitte en Bjirkewei 34-36 te Twijzelerheide' Bijlage 2 - Welstandscriteria behorende bij gebiedstype 10 (individuele bouw)
Saaknûmer	: Z2019-02527

Underwerp

Vaststelling bestemmingsplan Stuolwynderspaed-Doarpsstrjitte en Bjirkewei 34-36 Twijzelerheide

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Het bestemmingsplan 'Stuolwynderspaed-Doarpsstrjitte en Bjirkewei 34-36 te Twijzelerheide' met IMRO- code NL.IMRO.0059.BPThSWATwheide2018-VG01 bestaande uit verbeelding, regels bijlagen en toelichting ongewijzigd vast te stellen.
2. Het welstandsbeleidskader 'gebiedstype 10 (individuele bouw) voor het gebied waar de acht woningen geprojecteerd zijn vast te stellen en deze deel te laten uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Koarte gearfetting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stuolwynderspaed-Doarpsstrjitte en Bjirkewei 34-36 te Twijzelerheide' (plan SWA) heeft van 9 april tot en met 20 mei 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen reacties ingekomen. Het bestemmingsplan kan nu door de raad worden vastgesteld; na vaststelling kan door het college de omgevingsvergunning voor de eerste fase worden verleend.

Foech ried/kolleezje:

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college bereidt het bestemmingsplan voor.

Ynlieding

Aan de westkant van Twijzelerheide, tussen Stuolwynderspaed en de Doarpsstrjitte, heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA) agrarische gronden in eigendom waar ze in twee fasen in totaal acht levensloopgeschikte woningen voor de sociale huursector willen bouwen (in de vorm van vier 2-onder-1 kappers). Hiervoor dient het geldende juridisch-planologische kader ter plaatse door middel van voorliggend bestemmingsplan aangepast te worden.

Het plangebied wordt ontsloten door een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Doarpsstrjitte, tussen huisnummers 18 en 20.

Daarnaast wil de SWA de twee bestaande vrijstaande woningen aan de Bjirkewei 34 en 36 op termijn vervangen voor een 2-onder-1 kapper. Hiervoor is een bouwvlakwijziging nodig, deze ontwikkeling is ook in voorliggend bestemmingsplan meegenomen.

Histoarje

Op 22 juni 2017 heeft de gemeenteraad een startbesluit genomen en is het college gestart met de voorbereiding van bovenomschreven bestemmingsplan, dit heeft geresulteerd in het voorontwerp bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd voor inspraak en vooroverleg.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juli tot en met 31 juli 2019 ter inzage gelegen voor inspraak en vooroverleg. De ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn beantwoord en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 5 bij het bestemmingsplan).

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreactie wordt opgemerkt dat de afspraken die de inspreker gemaakt heeft met initiatiefnemer over de precieze ligging van de ontsluitingsweg nog worden vastgelegd in een door initiatiefnemer - voor de verlening van de omgevingsvergunning - aan te leveren inrichtingstekening. Het bestemmingsplan regelt dit niet. Het bestemmingsplan regelt alleen dat de ontsluitingsweg en de daarbij behorende voorzieningen binnen de verkeersbestemming worden gerealiseerd. De corporatie dient een inrichtingstekening aan te leveren die de gemeente moet goedkeuren. De corporatie is op de hoogte van de betreffende inspraakreactie en heeft inmiddels overleg gehad met de inspreker en er zijn afspraken gemaakt met de indiener van de reactie.

Naar aanleiding van de reactie is verder ambtelijk geconstateerd dat de breedte van de verkeersbestemming in het voorontwerp ca. 10 meter bedraagt. De feitelijke breedte van de ruimte tussen de woningen Doarpsstrjitte 18 en 20 bedraagt echter ca. 11,5 meter. In overleg met de woningbouwcorporatie (Doarpsstrjitte 18 betreft een huurwoning van deze corporatie) is de verkeersbestemming daarom verbreed naar 11,5 meter. Dit biedt meer ruimte voor een zorgvuldige inrichting van de weg waarbij rekening gehouden kan worden met de wensen van inspreker. Als gevolg hiervan is ook de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp aangepast.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 9 april tot en met 20 mei 2020 tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen, op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen reacties ingekomen. Het bestemmingsplan is nu zo ver dat het door de raad kan worden vastgesteld.

Er is wel een zienswijze ingediend naar aanleiding van de ontwerp-omgevingsvergunning. Deze zal bij de nog te verlenen omgevingsvergunning worden behandeld (zie ook hieronder bij 'argumenten' onder punt 1.1)

Te berikken effect

Een planologische regeling voor de bouw van acht woningen in het plan Stuolwynderspaed-Doarpsstrjitte te Twijzelerheide en voor een bouwvlakwijziging voor de bestaande woningen aan de Bjirkewei 34 en 36 te Twijzelerheide.

Argumenten

- 1.1 *Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, de volgende fase is de vaststelling van het bestemmingsplan.*

De SWA gaat de acht woningen in het nieuwe plan (tussen Stuolwynderspaed en Doarpsstrjitte) in twee fasen bouwen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning van de eerste fase (vier woningen) ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning is een zienswijze ingediend door een aantal buurtbewoners. Deze zienswijze heeft echter geen betrekking op onderwerpen die het bestemmingsplan regelt. De zienswijze gaat over het feit dat in de omgevingsvergunning staat dat er geheid zal worden en dat men vreest hiervan schade te ondervinden. Deze zienswijze zal in het kader van de, na het vaststellen van het bestemmingsplan, nog te verlenen omgevingsvergunning behandeld worden (bevoegdheid college). Van de zijde van SWA is overigens al per mail aangegeven dat wanneer uit de nog te maken sonderingen blijkt dat niet op stroken kan worden gefundeerd er, om schade te vermijden, gebruik gemaakt zal worden van boorpalen. Er zal dus niet worden geheid en er wordt dus tegemoetgekomen aan de zienswijze van omwonenden.

Het ontwerpbestemmingsplan is ongewijzigd, er is alleen sprake van een kleine aanpassing in de toelichting in paragraaf 2.4 (zie hieronder bij punt 1.4). De toelichting maakt echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.

1.2 Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van 2-onder-1 kap woningen op de percelen Bjirkewei 34-36 niet toegestaan en zijn de acht 2- onder-1 kap woningen eveneens niet toegestaan.

Beide plangebieden vallen onder de Beheersverordening Dorpen Achtkarspelen. Deze Beheersverordening is een voortzetting van het eerder geldende bestemmingsplan. De locatie waar de acht 2-onder-1-kap woningen gepland zijn, heeft hierin een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Voor de percelen Bjirkewei 34-36 gaat het om een beperkte aanpassing van het bouwvlak; hier is al sprake van een woonbestemming met bouwmogelijkheden.

1.3 Medewerking kan worden verleend door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen
De aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan is hierboven in de inleiding weergegeven; in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt het plan uitgebreider toegelicht.

In het bestemmingsplan wordt ook de ruimtelijke onderbouwing gegeven op basis van de uitgevoerde onderzoeken. Voor de inhoudelijke afweging wordt hiernaar verwezen. Op basis van de verrichte onderzoeken is niet gebleken van een belemmering die aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.

1.4 Nieuwe woningbouwafspraken.

De voorbereidingen voor dit bestemmingsplan lopen al geruime tijd, en alle afstemming met de provincie is gedaan terwijl ons woningbouwprogramma 2014-2020 nog gold. Daarin is de benodigde buitenstedelijke ruimte voor dit plan opgenomen. Ambtelijk is het plan in 2017 al met de provincie afgestemd, en in de officiële vooroverlegreactie van de provincie van juli 2019 wordt het woningbouwprogramma niet benoemd, waarmee we ervan uit mogen gaan dat de provincie met de woningbouw kon instemmen. De provincie heeft ook geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels zijn er nieuwe woningbouw afspraken gemaakt. Paragraaf 2.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan is hierop aangepast.

1.5 De provincie stemt met het bestemmingsplan in

De opmerkingen die in het kader van het vooroverleg van de provincie zijn ontvangen zijn verwerkt in het bestemmingsplan (zie bijlage 5 bij de toelichting).

De opmerkingen in het kader van het vooroverleg hadden betrekking op Ecologie (ecologische QuickScan Bjirkewei 34-36 laten doen) en het onderdeel 'Stikstof' (Aeriusberekening).

Ecologie

Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie Fryslân heeft de initiatiefnemer een ecologische inventarisatie uit laten voeren voor de locatie Bjirkewei 34-36. Op basis van deze inventarisatie (d.d. 10 januari 2020) is niet uit te sluiten dat er één of meerdere verblijfplaatsen of nestplaatsen van vleermuizen en/of huismus verloren gaan. Nader onderzoek is daarom nodig om vast te stellen of verblijfplaatsen of nestplaatsen van deze soorten in het plangebied aanwezig zijn. Op basis van het nader onderzoek kan worden bepaald of negatieve effecten op soorten optreden en of een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd. Verder komt uit de inventarisatie naar voren dat het nodig is om bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Omdat dergelijk aanvullend onderzoek jaarrond plaats moet vinden en dus niet op korte termijn uitgevoerd kan worden, is besloten om een voorwaardelijke bepaling op te nemen waarmee verzekerd wordt dat het aanvullend onderzoek moet zijn afgerond voordat er gesloopt wordt, en dat sloop alleen kan plaatsvinden als er geen negatieve effecten zijn aangetoond en/of er een ontheffing is verleend. De voorwaardelijke bepaling is in de regels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Stikstof

Met betrekking tot het onderdeel stikstof is met het rekenprogramma Aerius berekend wat de stikstofuitstoot op omliggende Natura-2000 gebieden zal zijn als gevolg van de uitvoering van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen significant effect zal optreden, waarmee het plan op dit punt uitvoerbaar is. De uitkomst van de berekening is als bijlage bij de toelichting van het plan gevoegd.

Van de zijde van de provincie is geen reactie ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan, zodat wij ervanuit gaan dat men kan instemmen met het voorliggende bestemmingsplan.

2.1 Het welstandskader voor het gebied is aangepast

Daarnaast is in het bestemmingsplan het welstandskader voor het gebied aangepast. Het plangebied waar de acht woningen gebouwd worden valt momenteel binnen het gebied waar de welstandscriteria voor het buitengebied gelden. De gestelde kaders zijn daarmee niet geschikt voor de 2-onder-1 kap woningen die SWA hier wil realiseren. Er moeten voor deze locatie nieuwe welstandscriteria worden vastgesteld. Parallel aan de het vaststellen van het bestemmingsplan worden daarom de welstandscriteria behorende bij gebiedstype 10 (individuele bouw) op het planvoornemen van toepassing verklaard. Het plangebied wordt ingeschaald in gebiedsnummer 10, het nieuwe plangebied met gewijzigd welstandskader maakt onderdeel uit van de welstandsnota.

3.1 De financiële uitvoerbaarheid is verzekerd

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een initiatief van een private partij. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt, dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Dit tenzij de te verhalen kosten anderszins verzekerd zijn.

In het voorliggende geval zullen de kosten van de onderzoeken van het bestemmingsplan en de uitvoering van het plan door de initiatiefnemer worden gedragen, hetgeen is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied, bij de gemeente, op grond van artikel 6.1

van de Wro, een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. Hierover is tussen de gemeente en ontwikkelende partij een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd omdat een exploitatieovereenkomst is getekend en de eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelende partij komt. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk.

4 Het is een wettelijke verplichting om het vastgestelde bestemmingsplan op de juiste wijze bekend te maken

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend, heeft ook de mogelijkheid om beroep in te stellen. Binnen 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van GS en/of de ILT wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd. De vaststelling wordt bekend gemaakt in De Feanster, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het besluit tot vaststelling treedt, indien er geen reactieve aanwijzing wordt gegeven door de provincie, in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Kanttekenings/risiko's

Tegen het vastgestelde plan kan beroep worden ingesteld.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als voorwaarde geldt dat de belanghebbende een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dat niet heeft gedaan (artikel 6:13 Awb). Ten aanzien van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, die bij de vaststelling worden aangebracht, kan een belanghebbende beroep instellen, zonder dat de voorwaarde van een eerder ingediende zienswijze geldt.

Er is in dit geval geen sprake van een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan, het risico van een kansrijk beroep is dus zeer beperkt.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen. Hierop is een inspraakreactie ingekomen. Tevens is van de zijde van de provincie en waterschap een overleg reactie ingekomen. Deze reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Over de indeling van de ontsluitingsweg maakt SWA afspraken met een aanwonende. Alvorens het plan gerealiseerd wordt zal SWA een inrichtingstekening ter goedkeuring aan de gemeente moeten overleggen, waarin ook de eventuele afspraken met de aanwonende worden vastgelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage gelegen voor zienswijzen. Hierop heeft eenieder kunnen reageren. Het bestemmingsplan zal nu nogmaals ter inzage worden gelegd voor beroep.

Kommunikaasje

De ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Feanster, de Staatscourant en op de website van de gemeente.

Ferfolchtrajekt

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor de eerste fase (bestaande uit vier woningen) worden verleend.

Buitenpost, 28 augustus 2020

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

dhr. J.B.R. Wijma

burgemeester,

dhr. mr. O.F. Brouwer

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 augustus 2020, punt nr.: 7;

overwegende dat;

- de Beheersverordening Dorpen Achtkarspelen dient te worden herzien ten behoeve van een planologische regeling voor de bouw van acht levensloop bestendige woningen tussen Stuolwynderspaed en Doarpsstrjitte en de vervanging van twee vrijstaande woningen op de percelen Bjirkewei 34 en 36 in Twijzelerheide;
- het ontwerp bestemmingsplan 'Stuolwynderspaed-Doarpsstrjitte en Bjirkewei 34-36 te Twijzelerheide' voor een periode van zes weken (van 9 april tot en met 20 mei 2020) ter inzage heeft gelegen;
- binnen deze periode geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;
- uitsluitend de toelichting bij het bestemmingsplan in paragraaf 2.4 is geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente woningbouwafspraken;
- het bestemmingsplan zelf ongewijzigd is;
- het welstandskader voor het gedeelte waar de acht woningen worden gebouwd dient te worden aangepast;
- gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, de Wet Milieubeheer en de Natuurbeschermingswet en overige relevante wet- en regelgeving;

Beslút:

1. Het bestemmingsplan 'Stuolwynderspaed-Doarpsstrjitte en Bjirkewei 34-36 te Twijzelerheide' met IMRO- code NL.IMRO.0059.BPThSWATwheide2018-VG01 bestaande uit verbeelding, regels, bijlagen en toelichting ongewijzigd vast te stellen;
2. Het welstandsbeleidskader 'gebiedstype 10' (individuele bouw) voor het gebied waar de acht woningen geprojecteerd zijn vast te stellen en deze deel te laten uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 17 september 2020.

Der griffier,

Meyr. J.W. van Hoppe MPM

De voorzitter,

Dhr. mr. O.F. Brouwer