

Aan de Gemeenteraad

Raad : 16 december 2010 Status : Besluitvormend Punt no. : 11	Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Warmoltsstrjitte 56/ De Stûken 1a te Harkema
--	--

Korte toelichting

Het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Harkema-Dorp Warmoltsstrjitte 56/ De Stûken 1a" heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Te besluiten om:

- de "Partiële herziening bestemmingsplan Harkema-Dorp Warmoltsstrjitte 56 / De Stûken 1a", overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PHHaDeStuken1a10-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen/ toelichting gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven onder raadsbesluit.
- op grond van artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Nadere toelichting
Inleiding

In vervolg op onze kennisgeving met betrekking tot het in procedure brengen van het voorontwerp "Partiële herziening bestemmingsplan Harkema-Dorp Warmoltsstrjitte 56 / De Stûken 1a" (raadsvergadering 17 juni 2010), bieden wij u hierbij het bestemmingsplan ter vaststelling aan. Zoals wij in de genoemde kennisgeving hebben aangegeven betreft het hier een verzoek van de heren T. Nicolai en A. Tabak (hierna: verzoekers) om de bedrijfswoning bij het restaurant als reguliere woning te verkopen. Hierdoor wordt de bedrijfswoning functioneel gescheiden van het restaurant. Aan de achterzijde van het restaurant willen verzoekers een nieuwe woning bouwen, tussen de percelen De Stûken 1 en 3. Ten behoeve van de bouw van deze woning zal het achterste deel van het restaurant worden afgebroken.

Het plan van verzoekers is strijdig met het vigerende bestemmingsplan "Harkema Dorp" (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 maart 2008).

Beoogd effect

Een planologische regeling voor de bouw van één extra woning tussen de Stûken 1 en 3 en het functioneel loskoppelen van de bedrijfswoning van het restaurant aan de Warmoltsstrjitte 56 te Harkema.

Argumenten**1.1 Het plan past binnen het (ruimtelijke) beleid en stuit niet op bezwaren**

Het bestemmingsplan moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit duidelijk wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn de vereiste ruimtelijke aspecten onderzocht en overwogen is dat er zowel beleidsmatig als ruimtelijk geen bezwaren bestaan tegen / belemmeringen zijn voor de plannen van verzoekers.

Nadat wij u in de raadsvergadering van 17 juni 2010 hebben geïnformeerd over het opstarten van de bestemmingsplanprocedure, hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de inspraakverordening, voor een periode van vier weken voor de inspraak ter visie gelegd (30 juni tot en met 27 juli 2010). Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Vervolgens is het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd voor zienswijzen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 8 september tot en met 19 oktober 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 Gewijzigde vaststelling is noodzakelijk

Als gevolg van inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 oktober 2010, dient het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd te worden vastgesteld. Dit geldt dus ook voor bestemmingsplannen, waarvan het ontwerp vóór 1 oktober 2010 ter inzage is gelegd (er is met betrekking tot dit punt in de Wabo geen overgangsregeling opgenomen).

Omdat het om een gewijzigde vaststelling gaat is het noodzakelijk om deze wijzigingen expliciet te benoemen. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd:

- a. de term 'onthefing' in de planregels is gewijzigd in 'afwijking';
- b. de algemene procedureregels, die in het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen voor een binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan (artikel 9 lid a van de planregels), vervallen van rechtswege; de binnenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan vallen namelijk volgens de Wabo onder de reguliere procedure. Dit is aangegeven in artikel 9 lid b. De algemene procedureregels in artikel 9 lid a ten aanzien van de in het bestemmingsplan opgenomen 'nadere eisen' kunnen blijven staan. Het nieuw artikel 9 'Algemene procedureregels' luidt:

9.a Op de voorbereiding van een besluit tot het toepassen van nadere eisen op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de volgende procedure van toepassing:

- 1. een ontwerpbesluit tot nadere eis, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;*
- 2. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, op de gemeentelijke website en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;*
- 3. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;*
- 4. gedurende de in sub 1. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit of nadere eis.*

9.b Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van toepassing.

9.c Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

- c. Daar waar in het ontwerp-bestemmingsplan (in de planregels en de toelichting) wordt gesproken over bouwvergunning is dit in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd in 'omgevingsvergunning (voor de activiteit bouwen)';

- d. Daar waar in het ontwerp-bestemmingsplan (in de planregels en de toelichting) wordt gesproken over vergunningvrije gebouwen en bouwwerken is dit in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd in 'omgevingsvergunningvrije gebouwen en bouwwerken';
- e. Door wijziging in het Besluit omgevingsrecht ten aanzien van de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw, zijn de artikelen 4.2 lid a en 5.2 lid b sub 4 van de planregels (bestemming tuin en wonen) gewijzigd van 0,25 m naar 0,30 m. Gebleken is dat de oude maat van 0,25 m niet genoeg was voor de toepassing van alle voorkomende mogelijkheden van dakisolatie. Het nieuwe artikel 4.2 lid a van de planregels in het vast te stellen bestemmingsplan luidt:

'Met uitzondering van erkers (tot een breedte van ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 meter, en een bouwhoogte van ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw) mogen geen gebouwen worden gebouwd'.

En het nieuwe artikel 5.2 lid b sub 4 van de planregels in het vast te stellen bestemmingsplan luidt:

'de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd aangebouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen; de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen'.

Hetzelfde geldt voor artikel 1 'Gemengd' in de Bijlage Bestemming 'Gemengd' van het bestemmingsplan. In de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan luidt artikel 1.2 lid b sub 5 van de Bijlage Bestemming 'Gemengd':

'de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd aangebouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen; de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen'.

Wij stellen u daarom voor de "Partiële herziening bestemmingsplan Harkema-Dorp Warmoltsstrjitte 56 / De Stûken 1a" op bovengenoemde punten gewijzigd vast te stellen. Het vast te stellen bestemmingsplan is bijgevoegd.

2.1 de uitvoerbaarheid is verzekerd door twee getekende overeenkomsten

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro (o.a. het bouwen van een woning). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Met betrekking tot dit plan zijn de kosten anderszins verzekerd: Voor de kosten die gepaard gaan met de verplaatsing/ aanleg van de inrit en de aansluiting op het riool, is een overeenkomst met de verzoekers gesloten. Er worden leges geheven voor de herziening van het bestemmingsplan, conform de door de raad vastgestelde tarieventabel, en er is een overeenkomst tegemoetkoming in schade afgesloten die het risico van eventuele tegemoetkoming in schade bij de aanvrager neerlegt.

Risico's

Het wijzigingen van een bestemmingsplan kan bij derden leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. De verzoekers hebben een overeenkomst getekend waarin staat dat hij het totale bedrag van de tegemoetkoming in schade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) aan de gemeente zal compenseren.

Communicatie en vervolg

De gewijzigde vaststelling van het plan wordt bekend gemaakt in De Feanster en de Staatscourant en via de website (met link naar de website 'ruimtelijke plannen'). Er staat nog zes weken beroep open voor belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken of van wie het beroep zich richt tegen de aangebrachte ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Buitenpost, 2 december 2010

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris, burgemeester,

mr. E. van der Sluis T.J. van der Zwan

Bijlagen : Conceptraadsbesluit
Ter inzage : Partiële herziening bestemmingsplan Harkema-Dorp Warmoltsstrjitte 56/De
 Stúken 1a
Ambtenaar : G. Klont
Portefeuillehouder : J. Lammers

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders dd. 2 december 2010, punt nr.: 11;

overwegende dat,

er een verzoek is ingediend voor herziening van het bestemmingsplan "Harkema-Dorp" ten behoeve van een planologische regeling voor het realiseren van een vrijstaande woning aan de De Stûken tussen de nummers 1 en 3 en de wijziging van de bestemming van bedrijfswoning (bij het restaurant) naar reguliere woning aan de Warmoltsstrjitte 56;

het college van burgemeester en wethouders, nadat de raad is geïnformeerd, de bestemmingsplanprocedure heeft opgestart;

tijdens de inspraakperiode, die liep van 30 juni tot en met 27 juli 2010, waarin het voorontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen, er geen inspraakreacties zijn ingediend;

het voorontwerp-bestemmingsplan, vanwege de beperkte omvang en de aard van het plan, niet naar de provincie behoefde te worden verzonden voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening;

ten aanzien van de watertoets kan worden volstaan met de standaardprocedure en het standaardadvies, zoals dat is bevestigd door het Wetterskip Fryslân;

er vervolgens tijdens de periode van terinzageligging van het ontwerp-bestemmingsplan, die liep van 8 september tot en met 19 oktober 2010, geen zienswijzen zijn ingediend;

als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht per 1 oktober 2010, verschillende planregels ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals opgesomd in het raadsvoorstel, ambtshalve zijn gewijzigd;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de "Partiële herziening bestemmingsplan Harkema-Dorp Warmoltsstrjitte 56 / De Stûken 1a", overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PHHaDeStuken1a10-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen/ toelichting gewijzigd vast te stellen:

Ten aanzien van de planregels:

a. De term 'onthefving' in de planregels te wijzigen in 'afwijking';

b. artikel 9 'Algemene procedureregels' te wijzigen in:

9.a Op de voorbereiding van een besluit tot het toepassen van nadere eisen op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de volgende procedure van toepassing:

1. een ontwerp-besluit tot nadere eis, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;

2. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, op de gemeentelijke website en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;

3. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;

4. gedurende de in sub 1. genoemde termijn kunnen belang hebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienenomtrent het ontwerp-besluit of nadere eis.

9.b Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van toepassing.

9.c Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing;

- c. daar waar in het ontwerp-bestemmingsplan (in de planregels en de toelichting) wordt gesproken over bouwvergunning, dit te wijzigen in 'omgevingsvergunning (voor de activiteit bouwen)';
- d. daar waar in het ontwerp-bestemmingsplan (in de planregels en de toelichting) wordt gesproken over vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken, dit te wijzigen in 'omgevingsvergunningvrije gebouwen en bouwwerken';
- e. artikel 4.2 lid a van de planregels te wijzigen in:

'Met uitzondering van erkers (tot een breedte van ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 meter, en een bouwhoogte van ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw) mogen geen gebouwen worden gebouwd'.

En artikel 5.2 lid b sub 4 van de planregels te wijzigen in:

'de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd aangebouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen; de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen'.

En artikel 1.2 lid b sub 5 'Gemengd' in de Bijlage Bestemming 'Gemengd' te wijzigen in:

'de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd aangebouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen; de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen'.

- 2. op grond van artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 16 december 2010.

De griffier,

mr. R. van der Heide

De voorzitter,

T.J. van der Zwan