

Riedsútstel

Ried	:	17 september 2020
Agindapunt	:	8
Status	:	Mening vormend/Besluitvormend
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	:	Vrijgeven voor procedure, 20 september 2018
Portefúljehâlder	:	Dhr. J. Spoelstra
Amtner	:	Mevr. F. van der Lugt
Taheakke	:	Bijlage 1 - Bestemmingsplan 'De Dellen 41-43 te Surhuisterveen'
		Bijlage 2 - Zienswijzenverslag
Saaknûmer	:	Z2019-03963

Underwerp

Vaststelling bestemmingsplan De Dellen 41-43 Surhuisterveen

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Het bestemmingsplan 'De Dellen 41-43 te Surhuisterveen', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PHSvDellen414318-VG01 met verbeelding, regels toelichting en bijlagen gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit en zienswijzenverslag;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Geen planMER uit te voeren.

Koarte gearfetting

Het bestemmingsplan 'De Dellen 41-43 te Surhuisterveen' geeft een regeling voor de bouw van 17 woningen op een voormalige bedrijfslocatie.

Foech ried/kolleezje:

De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Ynlieding

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 18 oktober tot en met 14 november 2018 ter inzage gelegen hierop zijn 2 overlegreacties binnengekomen en 1 inspraakreactie.

Het overleg heeft geleid tot een aantal aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Nadat er een goedgekeurd bodemonderzoek is ingediend, heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 9 april tot en met 20 mei 2020. Hierop zijn 3 zienswijzen ingediend.

Te berikken effekt

Een planologische regeling om de realisatie van 17 woningen op het perceel De Dellen 41-43 te Surhuisterveen mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 april tot en met 20 mei 2020. Hierop zijn zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn verwerkt in het bijgevoegde zienswijzenverslag en leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan in de toelichting

en een ambtelijke aanpassing ten aanzien van de Aeriusberekening. Voor de inhoud wordt verwezen naar het zienswijzenverslag.

1.2. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voorgenomen plan is opgenomen in het bestemmingsplan

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat er geen planologische belemmeringen zijn op grond van de vigerende wet- en regelgeving. Voor de uitgebreide uiteenzetting wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 1). De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenverslag (bijlage 2).

Ten aanzien van de geconstateerde bodemverontreiniging is er in het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat een omgevingsvergunning verleend kan worden nadat de diverse saneringen door de bevoegde gezagen zijn goedgekeurd.

1.3. Na het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad kan het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd voor beroep

Het Bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd vast worden gesteld en ter inzage worden gelegd voor beroep. Doordat de voorbereiding van dit besluit gecoördineerd heeft plaatsgevonden, kan gelijktijdig met het bestemmingsplan de omgevingsvergunning door ons verleend worden.

2.1 Voor dit bestemmingsplan is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen

Voor dit bestemmingsplan is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Het kostenverhaal is vastgelegd is een overeenkomst.

3.1 Voor dit bestemmingsplan is het niet noodzakelijk een rapportage naar de milieueffecten uit te voeren

Zoals uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt is een planMER niet noodzakelijk.

Alternativen

Indien u dit bestemmingsplan niet vaststelt, kan de nieuwbouw van het bestemmingsplan niet gerealiseerd worden.

Kanttekenings/risiko's

Tegen het vaststellen van het bestemmingsplan kan door de indieners van zienswijzen beroep worden ingediend.

Finânsjes

N.v.t.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Participatie heeft plaatsgevonden middels inspraak en de wettelijke procedure om tot dit voorliggende voorstel te komen.

Kommunikaasje

De indieners van zienswijzen krijgen antwoord middels het zienswijzenverslag. Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd via www.ruimtelijkeplannen.nl en de bekendgemaakt via de Staatscourant, De Feanster en de gemeentelijke website.

Yntegraliteit

Bij de voorbereiding op het bestemmingsplan en de daarbij behorende overeenkomst is overleg gepleegd met de afdeling Beheer van de gemeente Achtkarspelen.

Ried : 17 september 2020
Punt : 8
Side : 3

Previnsje

N.v.t.

Gearwurking

N.v.t.

Ferfolchtrajekt

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan het ter inzage worden gelegd voor beroep voor een periode van 6 weken.

Evaluaasje

N.v.t.

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.: 8;

overwegende dat;

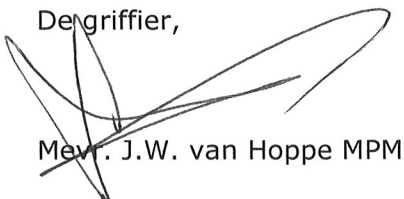
- De gemeenteraad op 20 september 2018 het college heeft verzocht te komen tot een bestemmingsplan welke de herontwikkeling naar woningbouw van de locatie De Dellen 41-43 te Surhuisterveen mogelijk maakt;
- het voorontwerp-bestemmingsplan van 18 oktober tot en met 14 november 2018 ter inzage heeft gelegen voor inspraak en overleg;
- er twee overlegreacties en 1 inspraakreactie zijn ontvangen die zijn beantwoord in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan;
- de overlegreacties en inspraakreactie op bepaalde punten hebben geleid tot aanpassing van het (ontwerp) bestemmingsplan;
- het ontwerpbestemmingsplan van 8 april tot en met 20 mei 2020 ter inzage heeft gelegen;
- binnen deze periode 3 zienswijzen zijn ingediend;
- deze zienswijzen leiden tot het aanpassen van de toelichting zoals opgenomen in het zienswijzen verslag;
- vanwege actualisering een nieuwe Aeriusberekening noodzakelijk is;
- het bestemmingsplan daarmee gewijzigd kan worden vastgesteld;
- 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 'De Dellen 41-43 te Surhuisterveen', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PHSvDellen414318-VG01 met verbeelding, regels toelichting en bijlagen gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit en zienswijzenverslag;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Geen planMER uit te voeren.

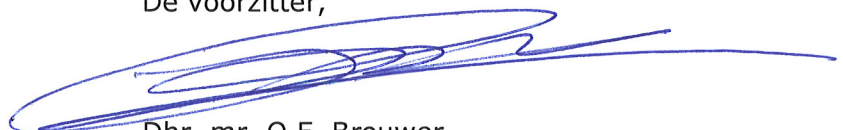
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 17 september 2020

De griffier,



Mevr. J.W. van Hoppe MPM

De voorzitter,



Dhr. mr. O.F. Brouwer

Zienswijzen verslag ontwerpbestemmingsplan De Dellen 41-43 Surhuisterveen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 april tot en met 20 mei 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er 3 zienswijzen ingediend. In dit verslag worden de zienswijzen geanonimiseerd vermeld en beantwoord.

1. Er is nog geen duidelijkheid omtrent de wijze van funderen van de woning. Appellanten hebben oude panden in eigendom -met in de omgeving eveneens oudere bebouwing- en zijn bang voor schade. Zodra er geheid gaat worden zijn appellanten voornemens in beroep te gaan tegen zowel het bestemmingsplan als de aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Hoewel het funderen van woningen geregeld wordt in de omgevingsvergunningen en eventuele schades als gevolg van het heien het privaatrecht betreffen, kunnen we er het volgende van zeggen. Op dit moment is het nog niet duidelijk hoe er gefundeerd gaat worden. In het kader van de aan te vragen Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal uit de constructieberekeningen moeten blijken of er geheid gaat worden en op welke manier dit plaat zal vinden. Gelet op de omvang van het project en de ligging in een bestaande bebouwde omgeving, kunnen wij in dat kader een veiligheidsplan vragen. We kunnen als gemeente niet verplichten welke methode van heien toegepast moet worden.

Uiteraard staat het u vrij om hierover als privaat eigenaar in overleg te treden met de aanvrager om vergunning. Daarnaast kun u -al dan niet in overleg- kiezen voor het maken van een 0-meting om zo eventuele schade te kunnen verhalen op de aanvrager van vergunning. Als gemeente kunnen wij hierin alleen een adviserende rol op ons nemen, we kunnen niet in de private belangen van partijen treden.

2. Langs De Dellen is momenteel al een parkeerprobleem, hoe wordt dit voor de nieuwe woningen opgelost?

De woningen langs De Dellen zijn voorzien van eigen opritten welke meetellen in de totale parkeerbalans. Daarnaast wordt voorzien in 6 parkeerhavens voor de woningen. De kruising met de IJsvogel wordt verhoogd uitgevoerd zodat deze ook verkeer remmend werkt.

Het totale plan voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in het GVVP.

3. Hoe wordt de aan te leggen waterberging onderhouden? Er is zorg of deze wel voldoende kan functioneren.

Ten aanzien van de waterberging heeft initiatiefnemer overleg gevoerd met het Wetterskip. Deze heeft aangegeven dat de aan te brengen oppervlakte aan waterberging afdoende is. Technisch is de aanleg mogelijk en wordt aangesloten op de bestaande structuren.

De waterbergingen maken onderdeel uit van de uit te geven kavels, de nieuwe eigenaren zijn derhalve verantwoordelijk voor het onderhoud van hun deel van de waterberging.

4. Er staan nu 2 mooie lindebomen langs De Dellen ter hoogte van het plangebied, deze mogen niet verdwijnen.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient de ontwikkelaar een groenplan ter goedkeuring aan te leveren. Uitgangspunt daarbij is behoud van het aanwezige groen en het toevoegen van extra bomen tot minimaal 0,5 boom/woning.

5. De bodem is verontreinigd, hoe wordt zorggedragen voor een bodemsanering, is het veilig om op deze locatie te wonen?

In het bestemmingsplan is een bouwverbod opgenomen zolang de bodem niet naar instemming van het bevoegde gezag is gesaneerd. Dit betreft de sanering van de diverse verschillende verontreinigingen op het gehele terrein. Indien een losse sanering niet wordt uitgevoerd, kan er geen enkele omgevingsvergunning verleend worden.

6. Aangegeven wordt dat de inspraakreactie niet 1 op 1 overgenomen is in het inspraakverslag.

Het is gebruikelijk om de inspraak technisch samen te vatten in een verslag inspraak en overleg. Hierbij wordt zorggedragen dat alle opmerkingen verwerkt worden in de vraagstelling en beantwoording waarbij ook rekening gehouden dient te worden met de richtlijnen rondom de privacy zoals verwoord in de AVG (Algemene verordening gegevensverwerking). Ook voor dit zienswijzeverslag wordt volstaan in een samenvatting en bundeling van de ingediende reacties waarbij zoveel als mogelijk wordt getracht deze reacties als niet herleidbaar op personen weer te geven. In het kader van de democratische besluitvorming zijn de integrale zienswijzen voor de raadsleden via de griffie in te zien. Eveneens zijn deze bij indiening geadresseerd aan de gemeenteraad en als zodanig doorgezonden.

7. Aangegeven wordt dat de onduidelijkheid in de tekeningen ten aanzien van de ligging van de kadastrale grenzen en de begrenzing van de aan te leggen waterpartij niet duidelijk zijn.



Aangegeven wordt dat in de tekeningen uitgegaan wordt van de aanleg van de waterpartij op gronden die niet bij de ontwikkeling betrokken zijn. Inmiddels hebben appelanten de kadastrale grens tussen hun perceel en dat van de ontwikkeling door het Kadaster laten uitzetten. Grenzend aan dit perceel, ligt een strook van ongeveer 0,5 meter welke nu grenst aan de bestaande waterpartij en geen deel uit maakt van het eigendom waar de ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt de reactie op de inspraak niet begrepen nu uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de situering van de waterberging gewijzigd is ten opzichte van het voorontwerp.

Het klopt dat de waterberging ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast is en geheel voorzien wordt in een zelfstandig watersysteem op de eigen kavel.

Bij de uitwerking van de civieltechnische tekeningen ten behoeve van dit perceel is er voor gekozen om alle benodigde voorzieningen op de eigen kavel aan te leggen. Ten aanzien van de waterberging zijn er vraagtekens bij de staat van onderhoud van de bestaande waterberging ten noordwesten van de projectontwikkeling. Om te voorkomen dat hier overlast kan ontstaan, is er voor gekozen om deze ontwikkeling te voorzien in een separaat systeem met een overstort richting het noordoosten. Dit

betekent niet dat de eigenaren van de huidige waterberging ontslagen zijn van hun onderhoudsplicht en de instandhouding van de waterberging in hun eigendom.

Deze aanpassingen in het civieltechnischontwerp zijn niet correct verwerkt in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan. Deze teksten zullen derhalve aangepast worden bij de vaststelling van dit plan.

Hetzelfde geldt voor de aanleg van de achterpaden langs de zijde van De Merel, ook hierin voorziet de ontwikkeling in een achterpad op eigen terrein waarbij geen gebruik gemaakt wordt van het aanpalende pad achter de woningen aan De Merel welke middels mandeligheid onderdeel uitmaakt van de betreffende woningen.

8. Aangegeven wordt dat momenteel en in de afgelopen periode de eigendomsgrenzen niet gerespecteerd worden, ontwikkelende partij werkzaamheden uitvoert op gronden die niet tot het project behoren en men vreest voor het in gebruik nemen van gronden en het verwijderen van beplanting.

Vooropgesteld, dit bestemmingsplan heeft betrekking op de kadastrale perceel Surhuizum C 6701 en uitdrukkelijk niet op aangrenzende kadastrale percelen. Ontwikkelende partij heeft dan ook eigendomsgrenzen te respecteren. Indien er sprake zou zijn van het overschrijden van eigendomsgrenzen, dan betreft het een private aangelegenheid. Op grond van voorliggend bestemmingsplan is het niet mogelijk om wijzigingen van functies op aangrenzende gronden plaats te laten vinden. Uiteraard staat het de aangrenzende eigenaren vrij om ontwikkelingen te plegen die passend zijn binnen het planologisch regiem voor die percelen.

Ambtelijke aanpassingen:

Gelet op het actualiseren van de Aerius, is een herberekening noodzakelijk met het nieuw vastgestelde programma van 1-1-2020. Uit deze herberekening blijkt dat de er geen depositie vanuit dit plan is naar stikstofgevoelige terreinen.