

Riedsútstel

Ried	: 21 juni 2018
Agindapunt	: 10
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: Informatiecarroussel 24 mei 2018 Raadsvergadering 31 mei 2018 (mening vormend)
Portefúlgehâlder	: Dhr. J. Spoelstra
Amtner	: Dhr. G.J. Klont
Taheakke	: Bijlage 1 - Overzicht procedurevarianten Bijlage 2 - Voorontwerp-bestemmingsplan incl. ontwerp Welstandskader Bijlage 3 - Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
Op besjen (<i>alleen raadsleden</i>)	: 1 - Reactie woningbouw Fûgelkamp 2 - Collegebesluit van 3 april 2017

Underwerp

Bestemmingsplanprocedure 'Veegplan Achtkarspelen'

Foech ried/kolleezje:

De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen inclusief het welstandskader, het college bereidt het bestemmingsplan voor.

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Kennis te nemen van ons besluit om het voorontwerp bestemmingsplan 'Veegplan Achtkarspelen' inspraak- en overlegrijp te verklaren.
2. Voor de bestemmingsplanprocedure te kiezen voor variant 1 (het bestemmingsplan wordt alleen bij het besluit omtrent vaststelling aan de raad voorgelegd).

Ynlieding

Binnen de gemeente zijn er verschillende plannen op gemeentegrond, die in één plan worden gebundeld, zodat niet voor elk plan afzonderlijk een bestemmingsplanprocedure hoeft te worden doorlopen. In dit geval gaat het om vijf locaties die in één keer de procedure doorlopen (zgn. veegplan).

5 locaties in veegplan

In het 'Veegplan Achtkarspelen' zijn vijf locaties opgenomen (zie bijlage 2)

1. Lutkepost: Een extra woning (13 in plaats van 12).
2. Nabij woning Waling Dijkstrastraat 8 te Buitenpost: Uitbreiden tuin op een verkeersbestemming, waardoor de gronden aan de openbaarheid worden onttrokken.
3. Drie ligplaatsen en bijbehorend erf/tuin voor woonboten aan De Haven in Twijzel.
4. B.J. Schurerweg te Surhuisterveen: Het gaat om een weg die momenteel is bestemd als 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden', maar die aan de openbaarheid is onttrokken ten behoeve van de uitbreiding van het schoolplein.
5. Fûgelkamp te Harkema, bouw van 2 x 2¹ kap woningen

Voortraject voor woningbouwlocatie Fûgelkamp

Een aantal jaren terug is er ambtelijk een inventarisatie gemaakt om gemeentelijke gronden (strookjes) te verkopen als tuin of woonperceel. Sommige daarvan zijn na geschiktheid verkocht. Ook is een viertal mogelijke woningbouwlocaties geïnventariseerd. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat het moet gaan om locaties binnen de dorpen die in eigendom zijn van de gemeente en die qua ligging, grootte en inrichting kansen lijken te bieden voor een andere invulling. Voorafgaand aan een verdere besluitvorming over deze locaties heeft de gemeente tijdens de inloopavond van 11 juli 2016 met direct omwonenden over een mogelijke invulling met woningen gesproken. Tijdens en na de bijeenkomst konden de omwonenden reageren op de plannen. Zij hebben hun reacties schriftelijk gegeven. Ten aanzien van de woningbouwlocatie Fûgelkamp, Harkema, zie bijlage.

Vervolgens heeft ons college mede aan de hand van de reacties een keuze gemaakt. Daartoe heeft het college gekeken naar de (inhoudelijke) reacties van omwonenden, de geldelijke opbrengsten, de vraag naar woningen in de betreffende dorpen en de concurrentie van deze woningen met andere projecten binnen de gemeente.

Overwogen is dat de uitvoering van het woningbouwplan aan de Fûgelkamp (2 x 2 onder 1 kap) het meest voor de hand ligt. Stedenbouwkundig is de locatie de meest optimale: De locatie is gesitueerd aan een bestaande ontsluitingsweg en de verkaveling sluit goed aan bij de bestaande bebouwingsstructuur in de directe omgeving. Daarnaast is er bij aankoop van deze gronden al rekening gehouden met woningbouw; de gronden hebben hierdoor een boekwaarde van bouwgrond.

Het college heeft besloten de woningbouwlocatie Fûgelkamp mee te nemen in het 'Veegplan Achtkarspelen'.

Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de inleiding in het veegplan, die is bijgevoegd (bijlage 2).

Argumenten

1.1 De verschillende bestemmingsplannen laten het voorgestane gebruik met bebouwing op de verschillende locaties niet toe

De beoogde locaties zijn gelegen in verschillende dorpen van de gemeente. Het betreft in alle gevallen gemeentegrond. Er gelden op deze locaties verschillende bestemmingsplannen of de beheersverordening. Deze laten de beoogde ontwikkelingen niet toe. Daarom is voor deze locaties een (voorontwerp) bestemmingsplan opgesteld die deze ontwikkelingen wel mogelijk maakt.

1.2 Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen geconstateerd voor medewerking

Voor de plannen zijn de relevante ruimtelijke aspecten beoordeeld en niet is gebleken dat er op voorhand belemmeringen zijn die de plannen in de weg staan. Tevens is beoordeeld of er een noodzaak bestaat om de plannen uit het bestemmingsplan een m.e.r. procedure te laten doorlopen. In de bijgevoegde aanmeldnotitie is de beoordeling opgenomen (zie bijlage 3). Conclusie is dat er geen uitgebreide m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen.

In verband met de nieuwe woningbouwmogelijkheden aan de Fûgelkamp te Harkema is een welstandskader in het Veegplan opgenomen. Dit welstandskader is gelijk aan de omliggende woningen.

Ook is voor de woonschepen en bijgebouwen een welstandskader opgenomen. Deze is gelijk aan het welstandskader, zoals die in 2012 door de raad is vastgesteld voor de woonschepenverordening Achtkarspelen.

2.1 Procedurevariant 1 levert de meeste tijdswinst op in de procedure.

Met variant 1 neemt de raad kennis van het 'Veegplan Achtkarspelen', waarna het college de volgende stappen in de bestemmingsplanprocedure voorbereidt tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij wordt in de procedure tijdswinst geboekt.

De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Te berikken effekt

Een planologische regeling die de beoogde invulling van de verschillende locaties binnen de gemeente mogelijk maakt.

Kanttekenings

Er kunnen inspraak- en overlegreacties worden ingediend tijdens de periode van terinzageliggig van het voorontwerp-bestemmingsplan. Later staat het (ontwerp) bestemmingsplan open voorzienswijzen en beroep.

Finânsjes

Het gaat hier om gronden van de gemeente. Deze kunnen door particulieren of ontwikkelaars worden aangekocht om woningbouw te ontwikkelen. De gemeente regelt hierbij het planologische deel.

Door het toekennen van nieuwe bouw mogelijkheden ontstaat er kans op planschade. Dit risico is voor de gemeente en moet in mindering worden gebracht op de geschatte opbrengst.

Boargerpartisipaasje

Over de ideeën van de gemeente ten aanzien van de vier woningbouwlocaties is tijdens de inloopavond van 11 juli 2016 met direct omwonenden van de plannen gesproken. Zij hebben hun reacties schriftelijk gegeven. Tijdens de bestemmingsplanprocure kunnen de omwonenden ook nog reageren (inspraak, zienswijzen).

Ferfolchtrajekt

Het voorontwerp bestemmingsplan zal voor een periode van 4 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan een reactie indienen. Daarnaast zal het voorontwerp naar de overlegpartners worden gestuurd voor de mogelijkheid tot het indienen van een reactie.

Buitenpost, 1 juni 2018

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris, burgemeester,

dhr. mr. drs. E.H.C. van der Laan dhr. G. Gerbrandy

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 juni 2018,
punt nr.: 9;

Beslút:

1. Kennis te nemen van ons besluit om het voorontwerp bestemmingsplan 'Veegplan Achtkarspelen' inspraak- en overlegrijp te verklaren.
2. Voor de bestemmingsplanprocedure te kiezen voor variant 1 (het bestemmingsplan wordt alleen bij het besluit omtrent vaststelling aan de raad voorgelegd).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 21 juni 2018.

De griffier,

De voorzitter,

mevr. J. van Hoppe MPM

dhr. G. Gerbrandy