Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel

Jaartal + zaaknummer	: 2024 / 2023-0673
Raadsvergadering d.d.	: 8 juli 2024
Portefeuillehouder	: G. Wiersma
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Wenjen
Naam opsteller	: M. Ras (E-mail: m.ras@dantumadiel.frl)
Onderwerp	: Bestemmingsplan ‘Wâlterswâld - Foarwei 14’
Begrotingswijziging	: Nee

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld het (de) volgende besluit(en) te nemen:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en in te stemmen met de ‘Reactienota zienswijzen ‘Wâlterswâld - Foarwei 14’;
2. Het bestemmingsplan ‘Wâlterswâld - Foarwei 14’ gewijzigd vast te stellen;
3. Besluiten om geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Inleiding

Op 23 februari 2023 heeft het college besloten in principe planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van (maximaal) 1 woning op het perceel ten oosten van Foarwei 14 te Wâlterswâld op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woonbestemming.

Het plan / De planopzet
Het voornemen is om de kop-hals-rompboerderij in gebruik te nemen als woonboerderij. De kop-hals-rompboerderij is in figuur 2.2 afgebeeld. De woonboerderij is gelegen op het kadastraal perceel N320. Zie figuur 2.3. De bedrijfsgebouwen op dit perceel zullen worden afgebroken, omdat deze niet meer worden gebruikt voor de agrarische onderneming en omdat de sloop van alle bijbehorende gebouwen, bouwwerken en erfverharding van het agrarische bedrijf één van de voorwaarden - 2 – is waaronder de gemeente meewerkt aan het voornemen. De werktuigenberging, een gedeelte van het westelijk gelegen bedrijfsgebouw, wordt niet gesloopt. Deze zal als garage in gebruik worden genomen.

Op perceel 667 zal een nieuwe woning worden gerealiseerd ter compensatie van de sloop van de bedrijfsgebouwen (ruimte-voor-ruimte regeling). Deze nieuwe woning zal deel gaan uitmaken van het bebouwingslint van de Foarwei. Perceel 668 zal als nieuwe ontsluiting fungeren voor de achterliggende landbouwpercelen.

Een belangrijk uitgangspunt is dat er met het planvoornemen een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt bereikt. De ruimtelijke kwaliteit van de gronden aan en rond de Foarwei 14 wordt verbeterd door het slopen van de bestaande bedrijfspanden op het perceel. Door meer openheid te creëren wordt de kenmerkende verkavelingsstructuur van de omgeving duidelijker zichtbaar. Ook worden de zichtlijnen naar het landelijk gebied versterkt. De nieuw te realiseren woning wordt stedenbouwkundig ingepast. De omgeving van het plangebied bestaat uit vrijstaande woningen met één bouwlaag met kap. Qua dakvorm en materiaal van de nieuwe woning wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. In het huidige bestemmingsplan geldt voor woningen een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. De nieuwe vrijstaande woning aan de oostkant van de Foarwei 14 wordt ingepast binnen bovenstaande uitgangspunten. De toegestane bouw- en goothoogte van het geldende bestemmingsplan wordt aangehouden. De ontwikkeling is volledig perceelsgebonden en wordt ingepast in de bestaande verkaveling in het gebied. De nieuwe woning draagt daarmee bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Verbeelding bestemmingsplan met onder het bolletje de (compensantie)woning.

Planwijziging naar aanleiding van zienswijze
Naar aanleiding van dit principebesluit is de initiatiefnemer een bestemmingsplanprocedure gestart. Uw college heeft op 12 december 2023 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 december 2023 tot en met 24 januari 2024. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen vormen aanleiding om wijzigingen door te voeren.

Dit betreft het toevoegen van een landschappelijke inpassing, welke in overleg met de indiener (provincie) akkoord is bevonden. Deze lanschappelijke inpassing wordt in artikel 9.1 van regels 'voorwaardelijk verplicht' om te borgen dat de inrichting van het plangebied conform de (bedoelde)inpassing wordt gerealiseerd:

Dit resulteert in het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting in artikel 9.1:

9.1 Voorwaardelijke verplichting
Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:
a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemmingen in hoofdstuk 2 zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen landschappelijke inpassing, teneinde te komen tot een goede inpassing;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingen in hoofdstuk 2 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na planrealisatie uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen landschappelijke inpassing, teneinde te komen tot een goede inpassing.

Voorgesteld wordt dan ook om in te stemmen met het bestemmingsplan met de voorgestelde wijzigingen. De raad wordt dus voorgesteld om het bestemmingsplan *gewijzigd* vast te stellen.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader bieden voor het realiseren van een 1 grondgebonden (compensatie)woning onder de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimteregeling. Hierbij wordt de bestaan de bedrijfswoning (woonboerderij) omgezet naar een reguliere woonfunctie.

Argumenten

1.1 Er is aanleiding om het plan te wijzigen
Beide zienswijzen vormen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het plan.
Allereest wordt een landschappelijke inpassing toegevoegd als bijlage bij de planregels. Aanvullend aan de landschappelijke inpassing wordt tevens een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de planregels. Deze voorwaardelijke verplichting borgt dat bij de uiteindelijke planrealisatie de percelen volgens het landschappelijke inpassingsplan worden ingericht. Deze voorwaardelijke verplichting is eerder in dit voorstel omschreven.

2.1 Uit het bestemmingsplan blijkt dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

2.2 Stedenbouwkundige en landschappellijke kwaliteiten worden met dit plan gewaarborgd en versterkt.
In het plan is rekening gehouden met het landschappelijke karakter van de omgeving. De kwaliteitswinst wordt hoofdzakelijk bereikt door het weghalen van de (beeldverstorende) agrarische gebouwen die na vertrek van de agrarische bedrijvigheid geen functie meer vervullen. De gronden ten noorden van de woonboerderij worden vrij opgeleverd en grotendeels teruggeleverd aan het landschap. Met het plan is per saldo flinke landschappelijke winst gemoeid en met name de noordelijk helft van de voormalige agrarische bedrijfskavel wordt “vergroend”.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig.
Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat een anterieure overeenkomst is afgesloten tussen het college en de initiatiefnemer. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd waardoor er op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig is. De (ambtelijke) kosten voor het bestemmingsplan worden gedekt door de leges.

Kanttekeningen en risico’s
N.v.t.

Financiën
Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Voor de procedure worden leges in rekening gebracht.

Vervolg en planning
Na besluitvorming zullen de stukken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie + Participatie
Na besluitvorming zullen de stukken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen
Bijlage 1: Reactienota zienswijzen
Bijlage 2: Bestemmingsplan ‘Wâlterswâld – Foarwei 14’ (Verbeelding, Regels, Toelichting en bijagen)
Bijlage 3: Landschappelijke inpassing

Damwâld, 4 juni 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2023-0673

De raad van de gemeente Dantumadiel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 juni 2024;

Gelet op het bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat:

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Wâlterswâld - Foarwei 14’ zes weken ter inzage heeft gelegen;

Gedurende de zienswijze periode 2 zienswijzen zijn ingediend, welke leiden tot een planwijziging;

Het gewijzigde bestemmingsplan ‘Wâlterswâld - Foarwei 14’ voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Besluit:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en in te stemmen met de ‘Reactienota zienswijzen ‘Wâlterswâld - Foarwei 14’;
2. Het bestemmingsplan ‘Wâlterswâld - Foarwei 14’ gewijzigd vast te stellen;
3. Besluiten om geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering
van 8 juli 2024

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

M. Jonker N.L. Agricola

Rechtsbeschermingsclausule:
Op grond van artikel 8.2 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6:8 lid 4 Algemene bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd een gedagtekend, ondertekend en gemotiveerd beroepschrift tegen dit besluit indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 2500 EA Den Haag. Een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Desgewenst kan daartoe bij de voorzitter van diezelfde rechtbank een schorsingsverzoek worden ingediend als er sprake is van een spoedeisend