Riedsútstel

Ynformaasjekarrûsel	:	9 december 2021
Agindapunt	:	10
Status	:	Informerend/vergaderstuk
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	:	-
Portefúljehâlder	:	Dhr. J. Spoelstra
Amtner	:	Dhr. G. Klont
Taheakke	:	1. Overzicht procedurevarianten 2. Voorontwerp bestemmingsplan Nijewei 89 Harkema met in bijlage 1 het landschappelijke inpassingsplan voor de twee nieuwe woningen 3. Marktonderzoek 4 nov. 2020 herontwikkeling naar wonen 4. Brief 10 dec. 2020 met nadere onderbouwing
Op besjen *(vertrouwelijk alleen voor raadsleden)*		
Saak- en stiknûmer	:	Z2019-02167 / S2021-23143

Underwerp
Voorontwerp bestemmingsplan Nijewei 89 te Harkema

Wy stelle jo foar te besluten om:
1. Kennis te nemen van ons besluit om het voorontwerp bestemmingsplan 'Nijewei 89 Harkema' 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).

Koarte gearfetting
De raad wordt voorgesteld om het voorontwerp-bestemmingsplan 'Nijewei 89 Harkema' ter visie te leggen, zodat een ieder hierop een (inspraak)reactie kan geven. Het betreft het voorontwerp bestemmingsplan voor de sloop van bestaande stallen en de bouw van twee nieuwe woningen aan de Nijewei 89 te Harkema. Als de raad instemt met het voorstel, wordt het voorontwerp voor een periode van 4 weken ter visie gelegd.

Foech ried/kolleezje:
De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen, het college bereidt het bestemmingsplan voor.

Ynlieding
Op de locatie Nijewei 89 is nu een vleeskalverhouderij gevestigd. De initiatiefnemer/eigenaar houdt hier nu nog 60 mestkalveren en 100 schapen en hij heeft aansluitend op de huiskavel 6 ha grond in eigendom. Hij wil stoppen met het bedrijf en de stallen en overige bouwwerken slopen. De oppervlakte van de te slopen stallen, de werktuigberging, schuur en sleufsilo's bedraagt ca. 1400 m2. De stallen zijn sterk verouderd en bevatten veel asbest (niet alleen de daken maar ook binnen het pand).
De initiatiefnemer is op zoek naar andere functiemogelijkheden op en om het perceel, waarmee hij onder meer de sloop van de oude bedrijfsgebouwen kan financieren. Volgens

hem maakt de ligging nabij de kom van Harkema de locatie uiterst geschikt voor de ontwikkeling van woningen.

Het bestemmingsplan laat het voorgestane gebruik met woningen niet toe. In het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 2014) heeft het perceel namelijk een agrarische bestemming met een bouwblok. Daarnaast heeft de bestemming de aanduiding van een intensieve veehouderij. Binnen deze bestemming is maar één bedrijfswoning mogelijk en deze staat er al. Om planologisch mee te kunnen werken voor twee woningen zal het bestemmingsplan moeten worden herzien.



Uitsnede van de Verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen

Histoarje
Op 25 januari 2019 is een principeverzoek bij de gemeente ingediend voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en herbouw van een drietal woningen op/ nabij de locatie Nijewei 89 te Harkema. Omdat er tot de nieuwe woningbouwafspraken geen buitenstedelijke woningbouwcontingenten beschikbaar waren, is het verzoek -in overleg met de initiatiefnemer- zolang aangehouden. Nadat er met de provincie nieuwe woningbouwafspraken zijn gemaakt, is het principeverzoek weer opgepakt en afgesproken dat twee woningen op de locatie maximaal is. Buitenstedelijke projecten worden volgens de afspraken alleen ontwikkeld aansluitend aan bestaand stedelijk gebied daar waar binnenstedelijk geen andere optie is of als er sprake is van een kwaliteitsverbetering ten aanzien van diverse aspecten er er een ruimtelijke meerwaarde ontstaat. Regio en provincie leveren hiervoor maatwerk.

De initiatiefnemer heeft daarop zijn principeverzoek aangepast met een landschappelijk inpassingsplan voor twee woningen op ruime kavels en een marktonderzoek naar de vraag naar dergelijke grote woonpercelen in het buitengebied (zie bijlage 3). Het college heeft hierna een positief standpunt ingenomen op dit principeverzoek.

Te berikken effekt
Het starten van de procedure voor een nieuw bestemmingsplan voor het perceel, dat de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk maakt.

Arguminten
1.1 Op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling mag één woning worden gebouwd
De ruimte-voor-ruimte regeling is -in navolging van de provinciale verordening Romte- opgenomen in de gemeentelijke Visie ruimtelijke kwaliteit buitengebied Achtkarspelen. In geval van de ruimte-voor-ruimte regeling voor beeldverstorende bebouwing mag maximaal één nieuwe woning in het landelijk gebied worden toegestaan op een bestaand solitair bouwperceel, mits minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf wordt gesloopt. De nieuwe woning met bijgebouwen mag niet meer dan 300 m² bedragen.

1.2 Een tweede woning is in dit geval wegens de ruimtelijke winst acceptabel

- *Een intensieve veehouderij bestemming vervalt en daarmee verdwijnt een overbelaste geursituatie*

Door de agrarische bestemming met de aanduiding 'intensief' van de gronden te halen en een woonbestemming aan de gronden te geven, verdwijnt een overbelaste situatie voor wat betreft geur op de dorpsrand van Harkema. De voorgrondwaarde van het bedrijf bedraagt ca. 5,6 Ou, waar 2 Ou is toegestaan op de bebouwde kom van Harkema. Het woon- en leefklimaat van de omwonenden zal hierdoor verbeteren.

- *Verpaupering van oude stallen wordt voorkomen*

Het geheel is technisch verouderd en voldoet niet aan de eisen van de tijd. Hergebruik van de stallen is redelijkerwijs niet mogelijk, te meer omdat de gebouwen asbest bevatten. Sloop om verpaupering tegen te gaan is in dat kader een goede optie.

- *De tweede woning is noodzakelijk voor de financiering van de sloop*

In bijlage 4 heeft de initiatiefnemer onder meer een overzicht gegeven waarom een 2e woning noodzakelijk is voor de financiering van het plan voor de sloop van de bestaande opstallen en het weg bestemmen van de agrarische (intensieve veehouderij) bestemming. De baten en lasten zijn beoordeeld en geven een reëel beeld van het belang van een tweede woning voor de financiering van het initiatief. Transformatie van het perceel naar 1 woning op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling is onvoldoende voor de financiering; een tweede woning is hiervoor noodzakelijk.

- *Volkshuisvestelijk is de ruimte voor woningbouw in het buitengebied beperkt*

Er is in principe alleen binnenstedelijk ruimte voor de nieuwbouw van woningen. In bijzondere gevallen, zoals wanneer sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke verbetering, kan alsnog meegewerkt worden aan woningbouw in het buitengebied. Het betreft in het verzoek ruime kavels van ca. 1800 m2 met de mogelijkheid om 0,5 – 2 ha bij te kopen voor het hobbymatig houden van dieren. Er is in Harkema nog wel behoefte aan enige woningbouw, alhoewel voor de vrije kavels momenteel voldoende plannen zijn. Het gaat hier echter om een concept van een grote kavel met de mogelijkheid van aansluitend een agrarisch perceel, wat binnenstedelijk niet/ moeilijk realiseerbaar is en waar volgens de makelaar wel concrete vraag naar is (zie bijlage 3).
Dit past binnen de regionale woningbouwafspraken waarin nieuwe buitenstedelijke locaties gerealiseerd mogen worden bij aantoonbare behoefte die niet binnenstedelijk in te vullen is en er sprake is van kwaliteitsverbetering en een ruimtelijke meerwaarde. Het maatwerk is

gelegen in de behoefte aan dit specifieke segment, maar ook dat er een verbetering van ruimtelijke kwaliteit is en een verbetering van de milieusituatie. Deze twee woningen zijn daarom opgenomen in de woningbouwprogrammering.

Ondanks dat er dus nog wel behoefte is aan 10 à 20 koopwoningen in Harkema (Monitor 2020) geldt dit niet specifiek voor vrije kavels in het buitengebied. Er is echter aanleiding om hier een zwaar gewicht toe te kennen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die na uitvoering van het plan ontstaat (door de sloop van de oude bebouwing met asbest en de verbeterde geursituatie) en toch medewerking te verlenen (door eerdergenoemd maatwerk).

1.3 Stedenbouwkundig/ landschappelijk is de inpassing geen bezwaar
Er worden 2 nieuwe woningen gebouwd. Naast de bestaande woning zou één aanvullende woning, binnen het bestaande bouwvlak, volgens de ruimte voor ruimte regeling passend zijn. Ook twee nieuwe woningen op de oude locatie is stedenbouwkundig niet bezwaarlijk voor het straatbeeld en daardoor nog wel passend binnen de context, te meer daar ze op de bestaande plek van de te slopen bebouwing worden geplaatst binnen het huidige bouwvlak. De plaatsing van de woningen in relatie tot de openbare weg is goed uitgevoerd. Er wordt ingespeeld op de bocht met betrekking tot de rooilijn. De nokrichting zou echter ook met de kavelrichting mee kunnen; waardoor de kavels beter bruikbaar zijn. De bijgebouwen zijn niet storend maar met deze plaatsing ook geen verrijking van het plan. Ze zijn puur functioneel geplaatst en zijn geen onderdeel van het hoofdgebouw.

De woningen zijn zijdelings en aan de achterzijde zeer goed omsloten met een landschappelijke inpassing. Dit is een voorwaarde voor het toevoegen van woningen gezien de functie verandert van een agrarisch perceel naar woningen. De binding met het achterterrein, voor het houden van bijv. paarden of schapen, kan gevonden worden door een passage door de singel te realiseren.

De achterliggende singel is dicht en zorgt ervoor dat de woningen als ‘kamer’ goed omsloten zijn. De singels tussen de woningen zijn om de woningen van elkaar te scheiden. Dit kan ook transparanter van aard zijn omdat het geen relatie heeft met de landschappelijke ‘kamer’. De zijdelingse singels die de scheiding vormen tussen agrarisch- en/of buitengebied zijn wel belangrijk en moeten daarom worden toegepast.

In dit ontwerp is er goed voldaan aan de eisen vanuit de landschappelijke inpassing / Visie ruimtelijke kwaliteit buitengebied Achtkarspelen. De landschappelijke inpassing zal via een voorwaardelijke bepaling worden geborgd in het bestemmingsplan.

1.4 Qua milieu-aspecten is er op voorhand geen belemmering
Het bedrijf zal een melding in het kader van het Activiteitenbesluit moeten doen voor het structureel beëindigen van milieurelevante activiteiten. Deze melding zal door de Fumo in behandeling worden genomen. Mogelijk dat er sprake is van het uitvoeren van een eindsituatie bodemonderzoek (bij milieurelevante bodembedreigende activiteiten). Een dergelijk onderzoek kan worden gecombineerd met een verkennend bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanwijziging.

Bij de sloop van de gebouwen zal rekening moeten worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde diersoorten (vleermuizen, etc.).

1.5 De provincie kan met het plan instemmen
Met de provincie is de ontwikkeling besproken en zij kunnen instemmen met het plan; de locatie sluit ook voldoende mate aan bij de bestaande bebouwing in het dorp. De provincie

wijst nog op de borging van de landschappelijke inpassing van het plan. Zoals al onder kopje 1.3 vermeld, zal de landschappelijke inpassing via een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan worden geborgd.
Zoals onder kopje 1.2 al aangegeven zijn de twee woningen opgenomen in de woningbouwprogrammering.

2.1 Procedurevariant 1 levert de meeste tijdwinst 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.

Alternativen
- De procedure niet opstarten, maar daar moeten wel ruimtelijke argumenten voor gegeven worden.

Kanttekenings/risiko's
Er kunnen inspraak- en overlegreacties worden ingediend tijdens de periode van terinzageligging van het voorontwerp-bestemmingsplan. Later staat het (ontwerp) bestemmingsplan open voor zienswijzen en daarna beroep.

Finânsjes
Planschade
Het wijzigen van een bestemmingsplan kan bij derden leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening werd dit planschade genoemd. Met de aanvrager wordt een overeenkomst aangegaan, 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.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje
In bijlage 4 is ook een overzicht opgenomen van het overleg dat de initiatiefnemer heeft gehad met de aanwonenden van de Nijewei. Hieruit blijkt dat de betrokken 7 aanwonenden positief zijn over de plannen voor sloop en nieuwbouw van de maximaal twee nieuwe woningen.

Kommunikaasje
De aanvrager/ initiatiefnemer wordt van het besluit en de ter visie legging op de hoogte gesteld. Daarnaast wordt in de Feanster, de Staatscourant en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de ter visie legging van het voorontwerp bestemmingsplan, zodat hier op gereageerd kan worden.

Yntegraliteit
Er is nauw contact met afdeling VTH i.v.m. milieu/vergunningen.

Previnsje
N.v.t.

Gearwurking
N.v.t.

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.

Evaluaasje
N.v.t.

Buitenpost, 16 november 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,	burgemeester,
dhr. mr. M.P. de Jong	dhr. mr. O.F. Brouwer

Konsept riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 november 2021, punt nr.: 10;

Beslút:

1. Kennis te nemen van ons besluit om het voorontwerp bestemmingsplan 'Nijewei 89 Harkema' 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 16 december 2021.

De griffier,	De voorzitter,
Dhr. mr. G.J. Andringa	Dhr. mr. O.F. Brouwer