Riedsútstel

Ynformaasjekarrûsel	:	11 april 2024
Lijst Ingekomen Stukken (LIS)	:	3 april 2024
Agindapunt	:	2
Status	:	Informerend/Informatiestuk
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en stedelijke vernieuwing
Portefúljehâlder	:	Mevr. L. van der Tuin-Kuipers
Amtner	:	Mevr. J. Wijmenga
Taheakke	:	-
Saak- en stiknûmer	:	Z2019-01160 / S2024-06246

Underwerp
Stand van zaken Voorstraat 63 Buitenpost

Wy stelle jo foar kennis te nimmen fan:
De stand van zaken met betrekking tot de Voorstraat 63 te Buitenpost (locatie Sprank).

Agendearring ynformaasjekarrûsel
Dit informerende raadsvoorstel is op 3 april 2024 op de Lijst Ingekomen Stukken (LIS) geplaatst. De FNP-fractie heeft gevraagd om het voorstel te agenderen voor de informatiecarrousel van 11 april 2024 in verband met nadere vragen.

Koarte gearfetting
De stand van zaken met betrekking tot de Voorstraat 63 te Buitenpost (locatie Sprank).

Ynlieding
Op 14 maart 2024 is de gemeenteraad in een besloten bijeenkomst geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de Voorstraat 63 te Buitenpost (locatie Sprank). Naar aanleiding van deze bijeenkomst wordt de gemeenteraad ook nog schriftelijk en in de openbaarheid geïnformeerd.

Wat is klaar?
- Door BugelHajema is een concept bestemmingsplan opgesteld. Omdat de ontwikkeling niet meer met een bestemmingsplan kan worden geregeld, zal er een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) worden doorlopen. Bij een BOPA dient een motivering te worden aangeleverd waaruit blijkt dat er een evenredige toedeling is van functies aan locaties (voorheen de goede ruimtelijke ordening).

- De toelichting van het concept bestemmingsplan kan grotendeels gebruikt worden als motivering. Voor het opstellen van het conceptplan zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd zoals een akoestisch onderzoek, ecologisch onderzoek en een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Het onderdeel externe veiligheid (gasleiding) is inmiddels ook afgerond.

Wat moet er nog gebeuren?
Voor de ontwikkeling dient een aanvraag voor de BOPA te worden ingediend. Voor dat er een ontwerp ter visie kan worden gelegd, moet er nog een aantal acties worden uitgevoerd:

Grondzaken

- Er moet een grondexploitatie worden vastgesteld. Hiervoor wordt op dit moment een actualisatie van de taxatie uitgevoerd. Aan de hand van de geactualiseerde taxatie en bouw- en woonrijpkosten kan de grondexploitatie opgesteld worden.
  Ook de gemaakte kosten met betrekking tot de voorbereidingskredieten worden hierin verwerkt. De grondexploitatie dient door de raad te worden vastgesteld.

- Met Sprank moet nog overeenstemming worden bereikt over de grondaankoop. De grondprijs is afhankelijk van de geactualiseerde taxatie. Zodra de taxatie binnen is, kunnen we hierover met Sprank in overleg. Indien overeenstemming wordt bereikt, moet het voornemen tot verkoop worden gepubliceerd. In het kader van het Didam-arrest dienen voornemens tot verkoop met één serieuze gegadigde gepubliceerd te worden omdat wordt afgeweken van de openbare procedure tot verkoop van grond. Hierbij bestaat de mogelijkheid dat er een derde partij een kort geding start naar aanleiding van de publicatie, omdat zij van mening zijn dat zij ook in aanmerking komen voor deze grond.

- Er moet nog overeenstemming komen met SWA over de aankoop van een stuk grond dat onderdeel uitmaakt van het plangebied. Hiervoor wordt een overleg gepland met SWA. Bij overeenstemming zal dit gebied nog onderzocht moeten worden.

Archeologie

Er is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op basis van de waardering van de aangetroffen resten is geconcludeerd dat de middeleeuwse vindplaats en de huisplaats uit de nieuwe tijd behoudenswaardig zijn. Ook de vindplaats uit de steentijd is mogelijk behoudenswaardig maar het huidige onderzoek heeft te weinig gegevens opgeleverd om een goed onderbouwde waardering hiervoor te bepalen. Het planvoornemen gaat gepaard met verschillende bouw- en graafwerkzaamheden. Uit het onderzoek wordt duidelijk dat de vindplaatsen worden geraakt door deze beoogde bouw- en graafwerkzaamheden. Uit het rapport blijkt dat er vervolgonderzoek nodig is.

Naar aanleiding van het onderzoek is contact opgenomen met het Steunpunt Monumentenzorg Fryslân en RAAP. Gezien de kosten van een vervolgonderzoek bestaat de voorkeur dit middels archeologisch vriendelijk bouwen te kunnen voorkomen. Van het steunpunt hebben wij een kaart ontvangen met daarop maximale dieptes aangegeven waarbij de archeologische waarden niet worden aangetast. Van RAAP ontvangen wij een offerte voor nader onderzoek waarbij alleen de gronden worden onderzocht waar ook daadwerkelijk de grond wordt geroerd. Er zal nog een overleg plaatsvinden met het Steunpunt om na te gaan in hoeverre er archeologisch vriendelijk kan worden gebouwd, zonder dat de waarden worden aangetast. Naast het bouwen zal er ook duidelijkheid moeten komen over de aan te leggen kabels en leidingen, riolering en verharding, de watercompensatie en de mogelijkheid tot de aanplant van bomen. Ook wordt er nog gekeken naar een mogelijkheid om de ontsluiting te laten lopen over de gronden van SWA als hiermee de archeologische waarden niet of in mindere mate worden aangetast.

De procedure

Door de komst van de Omgevingswet gaan we een nieuwe procedure aan voor een BOPA. Hiervoor zullen twee BOPA's worden gevoerd, één om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken en één voor het onderdeel bouwen. De locatie Sprank en het appartementencomplex kunnen gelijktijdig met de eerste BOPA planologisch worden geregeld. Voor het bouwen van de zorglocatie zal Sprank dan nog een separate BOPA voor het bouwonderdeel moeten aanvragen.

De nieuwe procedure brengt met zich mee dat voor de aanvraag alle stukken compleet moeten zijn, anders kan het verzoek niet in behandeling worden genomen. Vanaf het moment dat de stukken compleet en gecontroleerd zijn, kan de aanvraag in procedure worden gebracht. Voordat

er een ontwerp ter inzage kan worden gelegd, moet er duidelijkheid zijn over het onderdeel archeologie en de onderdelen van grondzaken. Alvorens het plan ter inzage gaat, wordt het plan in het kader van het adviesrecht aan de raad voorgelegd. De vaststelling van de grondexploitatie en het advies kunnen gelijktijdig aan de raad worden voorgelegd.

Fragen
Tijdens de informatieavond zijn er twee vragen gesteld waarop nog een antwoord zou worden gegeven:

- In 2021 is al een publicatie geplaatst over het voornemen om de grond aan Sprank te verkopen. Dit in het kader van het Didam-arrest. Klopt dit?

  Er is nog geen publicatie geweest over het voornemen om de grond aan Sprank te verkopen. Het college heeft destijds wel contrair besloten om één op één verder te gaan met Sprank, echter is dit niet hetzelfde als een publicatie. Alleen zijn zowel het college als de raad erop gewezen dat er in het kader van Didam nog een publicatie van de voorgenomen verkoop dient plaats te vinden. Dit kan echter pas als de verkoopprijs, het aantal m2, etc. duidelijk zijn. Tot op heden is dat niet het geval en kan er dus ook nog geen publicatie gedaan worden.

- Wat is de houdbaarheid van de reeds gedane onderzoeken voor de ruimtelijke procedure?

  Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd zoals archeologie, bodem, natuur en geluid. De beknopte natuurtoets is tot drie jaar geldig. Na drie jaar zal er een actualisatie van dit onderzoek moeten plaatsvinden. Uit het eerdere onderzoek blijkt dat er geen belangrijke natuurlijke waarden aanwezig zijn. Dit zal hoogstwaarschijnlijk ook de uitkomst na een actualisatie zijn. De onderzoeken naar archeologie, bodem, en geluid zijn langer geldig mits er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden zoals bijvoorbeeld een nieuwe bodemvervuiling. De verwachting is dat dat bij deze aspecten ook niet aan de orde zal zijn.

Kommunikaasje
De betrokken partijen nemen deel aan de overleggen en zijn geïnformeerd over de voortgang van de procedure.

Ferfolchtrajekt
Het plan wordt in het kader van het adviesrecht aan de raad voorgelegd. Ook de vaststelling van de grondexploitatie wordt aan de raad voorgelegd.

Buitenpost, 2 april 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris, burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong dhr. mr. O.F. Brouwer