Riedsútstel

Ynformaasjekarrûsel	:	6 oktober 2022
Agindapunt	:	8
Status	:	Mening vormend/Besluitvormend
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	:	-
Ferfolch	:	Meningvormend/Besluitvormend 13 oktober 2022, agendapunt 14
Portefúljehâlder	:	Mevr. L. van der Tuin-Kuipers
Amtner	:	Dhr. G. Klont
Taheakke	:	1. Raadsbesluit 16 december 2021 2a. Bestemmingsplan Nijewei 89 Harkema (in bijlage 1 landschappelijke inpassingsplan) 2b. Verbeelding 3. Marktonderzoek 4 november 2020 herontwikkeling naar wonen 4. Brief 10 december 2020 met nadere onderbouwing
Op besjen *(alleen voor raadsleden bij de griffie)*		
Saak- en stiknûmer	:	Z2019-02167 / S2022-13195

Underwerp
Vaststelling bestemmingsplan Nijewei 89 te Harkema

Wy stelle jo foar te besluten om:
1. Het bestemmingsplan 'Nijewei 89 Harkema', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PHHaNijewei89-VG01 met regels, toelichting en bijlagen ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Koarte gearfetting
Het ontwerpbestemmingsplan Nijewei 89 Harkema heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt nu geadviseerd het bestemmingsplan vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan regelt dat in plaats van de bestaande kalvermesterij met bedrijfsgebouwen, twee nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Deze woningen zullen worden gebouwd op twee ruime kavels op de locatie van de huidige bedrijfsgebouwen.

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

Ynlieding
Het voorontwerp bestemmingsplan Nijewei 89 te Harkema heeft -in vervolg op het raadsbesluit van 16 december 2021, zie bijlage 1- voor een periode van vier weken ter visie gelegen voor overleg en inspraak. Er is één overlegreactie van de provincie Fryslân bij de gemeente binnengekomen (zie bijlage 4 in de toelichting bij het bestemmingsplan). Deze reactie heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing en een archeologisch onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de kans op archeologische waarden in het plangebied laag is.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 2 juni tot en met 13 juli 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend. Verder is er ook geen aanleiding om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp aan te passen. Het bestemmingsplan kan nu door de raad worden vastgesteld. De argumenten om aan het verzoek mee te werken zijn daarbij gelijk als die de raad eerder heeft gezien bij het vrijgeven van het voorontwerp-bestemmingsplan voor de inspraak (zie bijlage 1).

Te berikken effekt
Vaststelling van het bestemmingsplan Nijewei 89 te Harkema, op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen verleend voor twee nieuwe woningen.

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 wegbestemmen 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 4).
Dit past binnen de regionale woningbouwafspraken (2020), 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 2022.

Ondanks dat er dus nog wel behoefte is aan woningen in Harkema (KAW-monitor 2022) geldt dit niet specifiek voor vrije kavels in het buitengebied, ook gelet op het bestaande planaanbod. 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 zijn 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 gebied 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 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 eerder besproken en zij kunnen instemmen met het plan; de locatie sluit ook in 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.

In de inleiding is al aangegeven dat de provincie Fryslân in het kader van het vooroverleg een overlegreactie heeft ingediend. Deze reactie heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing en een archeologisch onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de kans op archeologische waarden in het plangebied laag is.

2.1 De uitvoerbaarheid is verzekerd
In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro (o.a. het bouwen van een woning). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dan vervalt de verplichting. Dat is hier het geval. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld.

Alternativen
De raad kan ervoor kiezen om het bestemmingsplan niet vast te stellen of gedeeltelijk vast te stellen, waardoor het niet of gedeeltelijk in werking treedt.

Kanttekenings/risiko's
Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 is 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 vaststelling wordt bekend gemaakt in De Feanster, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Ook de initiatiefnemer en de organisaties die zijn betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan worden op de hoogte gesteld van de vaststelling.

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

Previnsje
N.v.t.

Gearwurking
N.v.t.

Ferfolchtrajekt
Zie onder het kopje Kommunikaasje.

Evaluaasje
N.v.t.

Buitenpost, 30 augustus 2022

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. 30 augustus 2022, punt nr.: 14;

Beslút:

1. Het bestemmingsplan 'Nijewei 89 Harkema', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PHHaNijewei89-VG01 met regels, toelichting en bijlagen ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 13 oktober 2022.

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