

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2022-154060
Raadsvergadering d.d. : 15 september 2022
Portefeuillehouder : B. Koonstra
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller : H.J. Schoonhoven
E-mail : h.schoonhoven@noardeast-fryslan.nl
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Woonbestemming Buorfinne 3, 7 en 9 Anjum
Begrotingswijziging : nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Woonbestemming Buorfinne 3, 7 en 9 Anjum' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpAjbuorfinne379-VAO1 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond o_NL.IMRO.1970.BpAjBuorfinne379.dgn gewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Van 26 mei tot en met 6 juli 2022 lag het ontwerp-bestemmingsplan 'Woonbestemming Buorfinne 3, 7 en 9 Anjum' ter inzage. Dit plan geeft een woonbestemming aan de drie betreffende adressen die nu nog in gebruik zijn als woon-/werklocatie.

Op het ontwerp-bestemmingsplan is één (informele) reactie gekomen. Deze geeft geen aanleiding tot grote wijzigingen in het plan. Daarmee kan uw raad een besluit nemen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een besluit van uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen is nodig om de bestemming van de drie betrokken adressen daadwerkelijk te wijzigen in een woonbestemming.

Argumenten

Aanleiding

Buorfinne 3, 7 en 9 in Anjum zijn woon-/werklocaties. Op elk van de drie percelen staat een woning. Bij de woningen Buorfinne 7 en 9 staat bovendien een forse loods. Ondanks de bestemming 'Bedrijf' gebruiken de eigenaren deze adressen alleen om te wonen. Zij hebben er geen bedrijf bij en zijn ook niet van plan om daarmee te beginnen. Sterker nog, om vestiging van een bedrijf in de toekomst te voorkomen, willen zij een woonbestemming op hun percelen. Zo willen zij hun woon- en leefgenot garanderen. Voor bedrijfsmatig gebruik vinden zij de percelen niet geschikt. De bereikbaarheid voor vrachtverkeer is slecht en de straat moet vrij blijven voor de brandweerkazerne die naast Buorfinne 9 staat.

Procedure tot zover

Begin 2020 kregen wij het verzoek om een woonbestemming te geven aan de bedrijfswoningen Buorfinne 3, 7 en 9 in Anjum. Nadat uit onderzoek bleek dat de geldende geluidsnormen geen problemen zouden geven in verband met de naastgelegen brandweerkazerne en supermarkt, hebben wij vooroverleg gehad met de provincie, de Brandweer en Wetterskip Fryslân. Alleen de reactie van de provincie heeft geleid tot inhoudelijke wijziging van het plan. Die wijziging behelst het opnemen van een archeologische dubbelbestemming.

Van 26 mei tot en met 6 juli heeft vervolgens het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. De provincie heeft in die periode laten weten dat de archeologische dubbelbestemming strenger is dan nodig. Archeologisch onderzoek is pas nodig bij een bodemingreep van minimaal 2500 m² en niet bij een bouwactiviteit van minimaal 50 m².

Het voorstel aan uw raad is om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd, en voor het overige ongewijzigd, vast te stellen.

Kantttekeningen en risico's

N.v.t.

Financiën

Met een grondexploitatieplan kan een gemeente bepaalde kosten verhalen die verbonden zijn aan een bestemmingsplan. Meestal gaat het dan om kosten van bouw- en woonrijp maken. Deze kosten zijn in dit geval niet aan de orde. Ook verder zijn er geen redenen om een grondexploitatieplan vast te stellen. Uw raad moet in een dergelijk geval besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Door een bestemmingsplanwijziging kunnen onroerende zaken in de buurt minder waard worden. Denk daarbij aan verlies van uitzicht door een nieuwbouwplan. Zulke schade heet planschade. De gemeente moet planschade vergoeden als een gedupeerde daarom vraagt. De betrokken eigenaren van de adressen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Woonbestemming Buorfinne 3, 7 en 9 Anjum' hebben met de gemeente een overeenkomst gesloten dat zij eventuele planschade vergoeden.

Aan de bestemmingsplanprocedure zijn kosten verbonden. Initiatiefnemers dragen deze kosten.

Al met al heeft het bestemmingsplan of de vaststelling ervan geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Vervolg en planning

Als uw raad het bestemmingsplan 'Woonbestemming Buorfinne 3, 7 en 9 Anjum' heeft vastgesteld, gaat het plan nogmaals zes weken ter inzage. Belanghebbenden hebben dan de gelegenheid om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan. Na deze beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie + Participatie

In de gemeenterubriek, op de website en in het Gemeentebled komt te staan wanneer, als uw raad het bestemmingsplan eenmaal heeft vastgesteld, de beroepstermijn is.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Woonbestemming Buorfinne 3, 7 en 9 Anjum'.

Dokkum, 16 augustus 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de loco-secretaris, B.T.T. Schat

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2022;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Woonbestemming Buorfinne 3, 7 en 9 Anjum' (NL.IMRO.1970.BpAjbuurfinne379-ONO1) van 26 mei tot en met 6 juli 2022 ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was een zienswijze in te dienen;
- er gedurende bovengenoemde termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- de provincie Fryslân heeft opgemerkt dat de archeologische bescherming van het plangebied minder streng mag;
- artikel 4 van de bestemmingsplanregels, naar aanleiding van de reactie van de provincie, aangepast wordt zodat archeologisch onderzoek pas nodig is bij een bodemingreep van minimaal 2500 m2 en niet al bij een bouwactiviteit van minimaal 50 m2;
- er geen belemmeringen aanwezig zijn om het bestemmingsplan vast te stellen;
- voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;
- ingevolge artikel 3.8, lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter inzageligging dient te worden vastgesteld;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Woonbestemming Buorfinne 3, 7 en 9 Anjum' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpAjbuurfinne379-VAO1 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond o_NL.IMRO.1970.BpAjbuurfinne379.dgn gewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 15 september 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer