

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) Datum voorstel: Besluit raad: T.k.n. raad:	de heer R. de Jong 15 januari 2021 Nee Ja	Overlegd/samengewerkt met: Adviseur: ☐ communicatie ☐ div ☐ financiën ☐ i&a ☐ juridische zaken ☐ p&o Team: ☐ backoffice sociaal domein ☐ bestuur en concernadvies ☐ dienstenbeheer ☐ informatie ☐ klanten contact centrum ☐ maatschappelijke ontwikkeling ☐ middelen ☐ ondersteuning ☒ realisatie ruimtelijk ☐ ruimtelijk beheer ☒ ruimtelijke ontwikkeling ☐ sociaal wijkteam jeugd en gezin ☐ sociaal wijkteam werk en inkomen ☐ sociaal wijkteam zorg en participatie ☒ vergunningen, toezicht en handhaving ☐ wijkbeheer ☐ wijkover- schrijdend beheer
Zaaknummer: Aantal bijlagen: Behandeld door: Team:	194092472 8 Klik of tik om tekst in te voeren. ruimtelijke ontwikkeling	

Onderwerp: Wijzigingsplan Sint Nicolaasga – Kade 5 - 7
--

Ontwerpbesluit: Het college besluit: 1. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wijzigingsplan Sint Nicolaasga – Kade 5 – 7 vast te stellen. 2. Het wijzigingsplan Sint Nicolaasga – Kade 5 – 7 met imro-nummer NL.IMRO.1940.BWSNC19KADE57-VA01 gewijzigd vast te stellen.
--

	Burgemeester	F. Veltman	J. Boerland	R. de Jong	I. Groeneveld	L. Boelsma	Secretaris
Akkoord							
Bespreken							
Reden bespreking							

Datum: Openbaar: ja
Besluit college:

Inleiding

Op 29 oktober 2014 heeft de gemeenteraad bij de behandeling van de programmabegroting voor 2015 200.000 euro beschikbaar gesteld voor het dorpsvernieuwingsproject Kade 5 – 7 te Sint Nicolaasga. Op 16 oktober 2017 hebt u ingestemd met de hoofdlijnen van dit project, dat de bouw van 12 grondgebonden woningen, 20 appartementen en de bijbehorende infrastructuur behelst. Daarbij hebt u groen licht gegeven voor de verdere uitwerking van de plannen, mits een intentieovereenkomst zou worden gesloten met de twee particuliere initiatiefnemers. U hebt vervolgens op 1 februari 2018 besloten de intentieovereenkomst te sluiten. Het plan is vervolgens verder uitgewerkt en op 5 oktober 2020 hebt u besloten de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan te starten. In het kader van die procedure zijn vijf zienswijzen ingediend. We hebben de zienswijzen van een reactie voorzien. Deze reacties zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Ook hebben wij in deze nota een aantal ambtshalve wijzigingen beschreven. Met dit voorstel beogen wij dat u een besluit neemt over het vaststellen van het wijzigingsplan.

Beoogd resultaat

Dorpsvernieuwing op de percelen Kade 5 en Kade 7 te Sint Nicolaasga.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. De Nota zienswijzen en ambtshalve reacties bevat een goede reactie op de zienswijzen

Als de zienswijzen aanleiding vormen om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen, hebben wij dat in de nota aangegeven. Wij zullen hier volstaan met een beknopte beschrijving van de zienswijzen en onze reactie daarop. Voor een uitgebreide weergave verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota.

Een aantal bewoners van de Kade vindt dat de woningen te dichtbij kun woningen komen. In de nota is aangegeven dat hun belangen niet onevenredig worden geschaad.

Een bewoner van het appartementengebouw aan De Oergong, die schrijft de zienswijze ook namens de andere bewoners in te dienen, vreest aantasting van uitzicht en bezonning. Er is echter geen sprake van een onevenredige aantasting van uitzicht, zeker niet als dit wordt afgezet tegen de bebouwingsmogelijkheden van het nu nog geldende bestemmingsplan. Op grond van dat bestemmingsplan is forse bedrijfsbebouwing mogelijk. Wat de bezonning betreft heeft de initiatiefnemer naar aanleiding van de zienswijze een bezonningsstudie gedaan. Hieruit blijkt dat ook in de nieuwe situatie aan de TNO-normen voor bezonning wordt voldaan.

De Gasunie geeft aan dat nabij het plangebied een gasopvangstation ligt. Gasunie is bang dat zij straks geluidbeperkende maatregelen moet treffen als het appartementengebouw er staat. Dit laatste is niet aan de orde. De afstand tussen het gasopvangstation en het geprojecteerde appartementengebouw is 38 meter, terwijl de in acht te nemen afstand 30 meter is op basis van de geldende richtlijnen.

De provincie Fryslân heeft aangegeven dat er alsnog een AERIUS-berekening moet worden gemaakt met het oog op de eventuele neerslag van stikstof in natuurgebieden. Ook moet volgens de provincie een ecologische quick scan gemaakt worden. Dit laatste mede met het oog op de sloop van de bedrijfsbebouwing. Naar aanleiding van de zienswijze is alsnog een AERIUS-berekening gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat er door het plan geen neerslag van stikstof in natuurgebieden is. Verder hadden de initiatiefnemers de bebouwing al gesloopt ruim voordat het ontwerpplan ter inzage werd gelegd.

De Metaalunie heeft namens het nabij het plangebied gelegen bedrijf DTV een zienswijze ingediend. DTV vreest dat ze in de bedrijfsvoering wordt belemmerd als er woningen worden gerealiseerd. Over deze zienswijze hebben we overleg gevoerd met de adviseur van DTV en met de initiatiefnemers. Dit heeft geresulteerd in het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een dove gevel aan de zuidkant van de woning die het dichtst bij DTV staat. Verder is geregeld dat in de te realiseren bijbehorende bouwwerken bij deze woning geen geluidsgevoelige ruimten mogen worden gemaakt.

2. De Nota zienswijzen en ambtshalve reacties bevat een aantal goede ambtshalve wijzigingen

We stemmen de grens van het plangebied beter af op de grond van de inrichting van het naastgelegen bedrijf Holiday Ice. Verder was een strookje grond aan de westkant van het plan ten onrechte niet opgenomen in het wijzigingsplan. Een andere wijziging houdt in dat de garageboxen niet alleen voor het appartementengebouw kunnen worden gebruikt. Wat het parkeren betreft, is nu geregeld dat het parkeren niet ondergeschikt hoeft te zijn aan het wonen. Het zijn namelijk openbare parkeerplaatsen.

3. Het wijzigingsplan maakt planologisch de weg vrij voor het realiseren van het project.

Zodra het plan is vastgesteld en in werking is getreden, kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen en appartementen.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening.

Financiën

De initiatiefnemers betalen een exploitatiebijdrage voor het project, nadat ze eerder al een bedrag betaalden voor de intentiefase.

Duurzaamheid

De initiatiefnemers voeren de woningen en het appartementengebouw gasloos uit. De initiatiefnemers voorzien de woningen daartoe van zonnepanelen.

Overheidsparticipatie

Wij hebben het ontwerp wijzigingsplan gepubliceerd en daarbij hebben we meegedeeld dat over het ontwerpplan zienswijzen konden worden ingediend.

Communicatie

We informeren de initiatiefnemers en de indieners van de zienswijzen over uw besluit.

We geven kennis van het wijzigingsplan Kade 5 – 7 in de digitale Staatscourant, in het digitale Gemeenteblad en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarbij delen wij mee dat tegen het wijzigingsplan beroep kan worden ingesteld.

Vervolg en evaluatie

De initiatiefnemers voor het appartementengebouw hebben al een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouw voor het appartementengebouw ingediend. Zodra het wijzigingsplan in werking is getreden, kan deze vergunning worden verleend. Na het verlenen van de vergunning kan met de bouw worden begonnen, zodra het gebied bouwrijp is gemaakt.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

201222-Bijlage 1-Wijzigingsplan Sint Nicolaasga - Kade 5 – 7, versie vastgesteld-194092472

201222-Bijlage 2-Ontwerp-wijzigingsplan Sint Nicolaasga Kade 5 – 7-194092472

201222-Bijlage 3-Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Sint Nicolaasga – Kade 5 – 7-194092472

201222-Bijlage 4-Zienswijze provincie Fryslân-194092472

201222-Bijlage 5-Zienswijze bewoners Kade-deel 1-194092472

201222-Bijlage 5a-Zienswijze bewoners Kade -deel 2-194092472

201222-Bijlage 6-Zienswijze bewoners Oergong-194092472

201222-Bijlage 7-Zienswijze DTV-194092472

201222-Bijlage 8-Zienswijze Gasunie-194092472

Besluit B&W 26 januari 2021

1.d		Openbaar
Betreft	: Wijzigingsplan Sint Nicolaasga – Kade 5 - 7	
Van	: 194092472 – ruimtelijk ontwikkeling	
	Het college besluit: 1. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wijzigingsplan Sint Nicolaasga – Kade 5 – 7 vast te stellen; 2. Het wijzigingsplan Sint Nicolaasga – Kade 5 – 7 met imro-nummer NL.IMRO.1940.BWSNC19KADE57-VA01 gewijzigd vast te stellen.	

paraaf secretaris:

