

Riedsútstel

Ried	: 19 december 2024
Agindapunt	: 7
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, RO en Stedelijke Vernieuwing
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefúljuhâlder	: Mevr. B. van Zandbergen
Amtner	: Dhr. P.W. Rienstra
Taheakke	: 1. Besluit van de raad van 13 juli 2017 (S2017-11124) 2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút 3. Overzichtskaart aangepaste bestemmingsplangebied 4. Second opinion Ladder en behoeftetoets 5. Beoordeling eindrapport Ladder en behoeftetoets 6. Link naar bestemmingsplan: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0737.10BPIII-ow01
Saak- en stiknûmer	: RBP2013-0002 / S2024-19926

Underwerp

Vaststelling bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút vast te stellen;
2. De ontvangen zienswijzen op het ontwerp van het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút ontvankelijk te verklaren en kennis te nemen van de zienswijzen en de reactie daarop zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút;
3. Het ontwerp van het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút (met ID-nummer NL.IMRO.0737.10BPIII-ow01) met aanpassingen zoals omschreven in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút vast te stellen;
4. Het ontwerp van de wijziging van de Welstandsnota Tytsjerksteradiel vast te stellen.

Koarte gearfetting

Op 13 juli 2017 heeft de raad samengevat besloten om onder voorwaarden in te stemmen met het voorontwerp van het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút en de wijziging van de Welstandsnota Tytsjerksteradiel hiervoor (RBP2013-0002/S2017-11124).

Naar aanleiding hiervan heeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút voorbereid en ter inzage gelegd. Uw raad heeft 10 zienswijzen op het ontwerp van het plan ontvangen. Op het besluit van ons college om geen milieueffectrapport te (laten) maken voor het plan is één bezwaar ontvangen. Op basis hiervan stelt het college de raad voor om het bestemmingsplan met aanpassingen vast te stellen. Ook stelt het college voor om de wijziging van de welstandsnota vast te stellen.

Foech ried/kolleezje

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan samengevat 'de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in de in het Besluit ruimtelijke ordening bedoelde situaties¹. Op grond van deze wet 'stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast'². Op grond van de Woningwet 'stelt de gemeenteraad een welstandsnota vast'³. De Wro geldt nog voor het bestemmingsplan omdat het ontwerp van het plan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd⁴.

Ynlieding

Het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút is onderdeel van dorpsinitiatief met dezelfde naam. Met dit initiatief willen de inwoners richting geven aan de eigen toekomst van het dorp. Hiervoor is door de Vereniging voor Dorpsbelangen Oudkerk in december 2008 de visie Aldtsjerk Foar(r)út opgesteld. Samengevat wordt met dit plan het gebruik voor wonen, wonen en werken, en recreëren van de gronden ten noorden van Aldtsjerk, tussen de Lauwersseewei (N361) en de Van Sminiaweg-Fjildwei, mogelijk gemaakt. Daarvoor maakt het plan ook de bouw van 23 woningen, de aanleg van een recreatiemeer van ongeveer 10 hectare en de bouw van 7 recreatiewoningen mogelijk. Voor de aanleg van het recreatiemeer wordt ook zandwinning mogelijk gemaakt. Van de 23 woningen zijn er 10 starterwoningen, 10 vrijstaande woningen en 3 woon-werkpercelen. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de oorspronkelijke visie en hiervoor genoemde uitgangspunten.

Jelle Bijlsma bv (hierna: aanvrager) en Stichting Aldtsjerk Foarút (hierna: initiatiefnemer) willen de visie als één plan uitvoeren. Voor aanvrager en initiatiefnemer is er dan ook sprake van een plan dat weliswaar verschillende onderdelen heeft, maar niet is te delen in deze verschillende onderdelen. Het hele plan moet verzekeren dat er sprake blijft van een leefbaar dorp. Op basis hiervan is de visie in zijn geheel uitgewerkt in het bestemmingsplan. 'We ha mei mekoar lavearre en it gie somtiden foar de wyn om hjir te kommen', dat maakt dat met een zekere opluchting en blijdschap ons college van burgemeester en wethouders (hierna: college) samen met aanvrager en initiatiefnemer uw raad voorstelt om een besluit te nemen over (het ontwerp van) het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút.

Ontvangen zienswijzen

Uw raad heeft 10 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Op het besluit om niet een milieueffectrapport te (laten) maken is één bezwaar ontvangen. Dit bezwaar is in één van deze zienswijzen opgenomen (zie hoofdstuk 2.9 van de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút). Acht van de tien zienswijzen geven aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen bij het vaststellen van het plan. Hierbij moet worden opgemerkt dat van deze acht zienswijzen er zeven aanleiding geven tot dezelfde aanpassing.

¹ Wet ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01/0>. Artikel 6.12, lid 2. In samenhang met Besluit ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0023798/2021-07-01/0>. Artikel 6..2.1a.

² Wet ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01/0>. Artikel 3.1.

³ Woningwet (2023, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2023-07-01/0>. Artikel 12a.

⁴ Invoeringswet Omgevingswet (2024, 1 januari). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0043660/2024-01-01/0>. Artikel 4.6, lid 1, onder a., onderdeel 1.

Samengevat zijn de aanpassingen nodig om:

- een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse van de te bouwen recreatiewoningen en een aanvaardbaar ondernemersmilieu op het bedrijventerrein aan de Rhaladyk in Aldtsjerk te waarborgen;
- de (ervaren) verkeersveiligheid op de Van Sminiaweg en Fjildwei vanwege vooral het vrachtverkeer te waarborgen.

Naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij uw raad voor om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Een overzicht van deze aanpassingen vindt u in hoofdstuk 2.1 van de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút (hierna: Nota van zienswijzen). De Nota van zienswijzen is opgenomen in bijlage 2 bij dit voorstel.

Het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút is door ons college op grond van de Wro voorbereid⁵. Deze voorbereiding vraagt nu dat uw raad een besluit neemt over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Geen milieueffectrapportage

Naar aanleiding van het ontvangen bezwaar op ons besluit om geen milieueffectrapport te (laten) maken hebben wij op 26 november 2024 weer en op basis van een aanvullende beoordeling besloten om geen milieueffectrapport te (laten) maken (zie hoofdstuk 2.9.3 van de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút voor het bezwaar en onze beoordeling).

Evaluatie burgerinitiatief 'Aldtsjerk Foarút'

Bij ons besluit over het voorliggende voorstel aan uw raad heeft ons college ook besloten om een evaluatie van het burgerinitiatief Aldtsjerk Foarút uit te (laten) voeren. Het burgerinitiatief is naar het oordeel van ons college namelijk een kans om te leren. Weliswaar is het niet uitdrukkelijk door uw raad besloten maar het initiatief Aldtsjerk Foarút is door ons college en uw raad altijd omschreven als een burgerinitiatief. In het voorstel aan uw raad van 26 januari 2016 is onder andere opgemerkt dat dit 'betekent dat de voorbereiding van het bestemmingsplan afwijkt van de gebruikelijke gang van zaken' (S2016-00592). Het (bestemmings)plan Aldtsjerk Foarút is hiermee één van de eerste (als het niet de eerste is) burgerinitiatieven in de gemeente Tytsjerksteradiel; het is sowieso het eerste burgerinitiatief van deze grootte.

Ons college stelt vast dat de periode tussen het besluit over de startnotitie van ons college en het besluit van uw raad over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan een lange periode is geweest. In de periode is het plan voorbereid waarbij initiatiefnemer alsook de ambtelijke organisatie, uw college en de raad nieuwe rollen hadden. Naar ons oordeel is dit allemaal aanleiding om een evaluatie van het burgerinitiatief Aldtsjerk Foarút uit te (laten) voeren.

Naar het oordeel van ons college is het goed om samen met onder andere initiatiefnemer terug te kijken op de voorbereiding van het initiatief, om daarvan te leren en om op basis daarvan vooruit te kunnen kijken naar nieuwe burgerinitiatieven. Het idee van het burgerinitiatief past namelijk bij het idee van uitnodigingsplanologie 'ruimtelijke plannen zijn niet langer een blauwdruk voor een gebied, maar een uitnodiging om te komen met (innovatieve) oplossingen die leiden tot betere kwaliteit'⁶; een planologie dat ook een belangrijk onderdeel van het idee achter de Omgevingswet is.

⁵ Wet ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01/0>. Artikel 3.8, lid 1.

⁶ Tweede Kamer der Staten-Generaal (2014, 18 juni). Kamerstuk, 33962 nr. 3. <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/kst-33962-3.pdf>. Pagina 14.

Histoarje

De voorbereiding van dit bestemmingsplan kent een lange voorgeschiedenis. Wat zo'n 20 jaar geleden is gestart met vragen van jongeren uit het dorp over betaalbare woningen, is door initiatiefnemers uit het dorp vastgepakt om via keukentafels, bureautafels en vergadertafels te landen in het burgerinitiatief en de uitwerking die nu voorligt in dit bestemmingsplan. De initiatiefnemers hadden op hun reis wind mee en tegen. Maar zij lieten zich niet van de wijs brengen en brachten het plan tot waar het nu staat.

Besluitvorming planologische stappen gemeente

Op 13 juli 2017 heeft uw raad samengevat besloten om onder voorwaarden in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Aldtsjerk Foarút en de wijziging van de Welstandsnota Tytsjerksteradiel hiervoor (RBP2013-0002/S2017-11124). Het besluit is in bijlage 1 bij dit voorstel opgenomen.

Uw raad heeft op 3 maart 2022 besloten kennis te nemen van de realisatieovereenkomst voor het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút (hierna: realisatieovereenkomst) en geen 'aanvullende wensen of bedenkingen aan ons college mee te geven' (RBP2013-0002/S2022-00695). Op 8 maart 2022 heeft ons college besloten om in te stemmen met de realisatieovereenkomst (RBP2013-0002/S2022-02890). Naar aanleiding hiervan is op 11 maart 2022 de realisatieovereenkomst tussen de gemeente Tytsjerksteradiel en aanvrager gesloten.

Op 9 mei 2023 heeft ons college onder andere besloten om:

1. voor het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút niet een milieueffectrapport te (laten) maken;
2. het ontwerp van het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút ter inzage te leggen;
3. het ontwerp van de wijziging van de Welstandsnota Tytsjerksteradiel ter inzage te leggen (RBP2013-0002/S2023-09266).

Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien op

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0737.10BP111-ow01>.

Te berikken effekt

De visie Aldtsjerk Foar(r)út mogelijk maken en daarbij een goede ruimtelijke ordening in en in de omgeving van het bestemmingsplangebied waarborgen.

Argumenten

1. *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig*

Op grond van de Wro moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop de bouw van een woning of ander hoofdgebouw mogelijk wordt gemaakt⁷. In afwijking hiervan hoeft uw raad op grond van de Wro bij het vaststellen van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als "het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is"⁸.

⁷ Wet ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01/0>. Artikel 6.12, lid 1. In samenhang met Besluit ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0023798/2021-07-01/0>. Artikel 6..2.1.

⁸ Wet ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01/0>. Artikel 6.12, lid 2, onder a.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig. Op 8 maart 2022 heeft ons college namelijk besloten om "in te stemmen met de realisatieovereenkomst" (S2022-02980). De realisatieovereenkomst is op 11 maart 2022 met aanvrager gesloten. In de realisatieovereenkomst is bepaald dat dit "een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro [is] met als doel om het kostenverhaal anderszins te verzekeren". Met de realisatieovereenkomst is 'het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan [. . .] begrepen gronden dan ook anderszins verzekerd' (onder Komen het volgende overeen, onder overeenkomst).

De kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag tot het vaststellen van het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút kan ons college op grond van de realisatieovereenkomst in rekening brengen bij aanvrager. In de overeenkomst is namelijk bepaald dat 'aanvrager een bijdrage verschuldigd is aan de gemeentelijke kosten' waarbij 'de bijdrage bestaat uit onder andere het aan initiatiefnemer voorgesloten bedrag, betreffende onder andere de ambtelijke kosten en leges' (artikel 10, lid 10.1 en lid 10.2, onder i.).

Ook de kosten voor een mogelijke tegemoetkoming in de schade zoals bedoeld in de Wro kan ons college op initiatiefnemer verhalen op grond van de realisatieovereenkomst⁹. In de overeenkomst is namelijk ook bepaald dat 'aanvrager verplicht is om aan de gemeente het eventuele bedrag aan tegemoetkoming in planschade te compenseren' (artikel 12, lid 12.1).

2. *Hiermee neemt uw raad kennis van belangrijke feiten en af te wegen belangen die te maken hebben met het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút*

Zoals opgemerkt onder "Ynleiding" heeft uw raad 10 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen (waarbij in één van deze zienswijzen het bezwaar tegen het besluit om niet een milieueffectrapport te (laten) maken is opgenomen). Door kennis te nemen van de Nota van zienswijze neemt uw raad kennis van belangrijke feiten en af te wegen belangen die te maken hebben met het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút. Hiermee geeft de raad invulling aan (onder andere) het zorgvuldigheidsbeginsel op grond van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)¹⁰.

3.1. *Het ontwerp van het bestemmingsplan is op hoofdlijnen in overeenstemming met het besluit van uw raad van 13 juli 2017*

Op 13 juli 2017 heeft uw raad samengevat besloten om op basis van de 'overlegnotitie op het voorontwerpbestemmingsplan "Aldtsjerk Foarút"' mee te werken aan het (voorontwerp)bestemmingsplan onder de voorwaarden dat:

- a. "het plan als geheel wordt uitgevoerd maar dat zodra een klein recreatiemeer is aangelegd er 23 woningen kunnen worden gebouwd en nadat het grote meer (door zandwinning) is aangelegd de bouw van 7 recreatiewoningen kan plaatsvinden;
- b. [. . .]
- c. het inrichtingsplan van de recreatieplas wordt opgenomen in het bestemmingsplan en de borging plaatsvindt via een voorwaardelijke bepaling;
- d. het bedrag voor weidevogelcompensatie door de gemeente zal worden voldaan aan de provincie en zal worden teruggevorderd op de [. . . initiatiefnemer] middels een overeenkomst".

⁹ Wet ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01/0>. Artikel 6.1.

¹⁰ Algemene wet bestuursrecht (2024, 1 september). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005537/2024-09-01/0>. Artikel 3:2.

Voor wat betreft de voorwaarde dat 'het plan als geheel moet worden uitgevoerd' merkt ons college het volgende op. "Uit de Memorie van toelichting bij de Wro volgt dat het uitgangspunt van de wet is 'het toetsen van de toelaatbaarheid van bepaalde vormen van gebruik van de grond en/of bouwwerken'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) omschrijft dit in haar uitspraken als dat 'de ruimtelijke ordening uitgaat van het systeem van toelatingsplanologie'. De ABRvS merkt hierbij op dat "dit betekent dat het de eigenaar van gronden is toegestaan om een aan het perceel toegekende bestemming te verwezenlijken, maar dat hij hiertoe niet verplicht is". Op basis hiervan is het naar het oordeel van ons college niet mogelijk de voorwaarde dat 'het plan als geheel wordt uitgevoerd' te verwerken in het voorliggende bestemmingsplan. Weliswaar volgt uit de voorwaarde dat uw raad het niet wenselijk acht dat maar een deel van het plan wordt uitgevoerd. Naar het oordeel van ons college is het met voorwaardelijke verplichtingen over en weer verbinden van de verschillende onderdelen van de visie "Aldtsjerk Foar(r)út" in de praktijk niet of nauwelijks mogelijk. Want wat wordt de voorwaarde in de voorwaardelijke verplichting van het onderdeel dat als laatste wordt uitgevoerd? Wij gaan er dan ook vanuit dat het opnemen van de hiervoor onder a. omschreven voorwaardelijke verplichtingen voor uw raad voldoende is om de 'uitvoering van het plan als geheel' te waarborgen en dat aanvullende voorwaardelijke verplichtingen hiervoor niet nodig zijn.

Voorwaardelijke verplichting voor de bouw van de woningen

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen op grond waarvan de bouw van de hiervoor bedoelde 23 woningen pas mogelijk is wanneer 'het kleine recreatiemeer' is aangelegd (artikel 9, lid 9.2, onder 9.2.5, onder b. en artikel 11, lid 11.2, onder 11.2.6, onder b.). Hiermee is het plan voor wat dit betreft in overeenstemming met het besluit van de raad.

Voorwaardelijke verplichting voor de bouw van de recreatiewoningen

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan de bouw van de hiervoor bedoelde 7 recreatiewoningen pas mogelijk is wanneer ten minste 25.000 m² van "het grote meer" is aangelegd (artikel 5, lid 5.2, onder 5.2.4, onder a.). Hiermee wijkt deze voorwaardelijke verplichting af van de in het besluit opgenomen voorwaarde dat de bouw pas mogelijk is wanneer "het grote meer" is aangelegd.

In het omgevingstafeloverleg van 15 november 2022 is door aanvrager en initiatiefnemer opgemerkt dat zij de recreatiewoningen graag al willen bouwen voordat "het grote meer" helemaal is aangelegd. De bedoeling hiervan is dat het hierdoor mogelijk is om de baten van deze recreatiewoningen sneller te ontvangen waardoor het ook mogelijk is om hiermee sneller te investeren in het dorp. Een woordelijke uitleg van het hier betreffende onderdeel van het besluit van uw raad betekent namelijk dat de bouw van de recreatiewoningen pas mogelijk is na het einde van de zandwinning en de aanleg van "het grote meer". De bedoeling van aanvrager is om de zandwinning in een periode van 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uit te voeren waardoor ook de bouw van de recreatiewoningen, het ontvangen van de baten en het kunnen investeren in het dorp hieruit pas mogelijk is na deze periode van 10 jaar. Op basis van het doel van de visie "Aldtsjerk Foar(r)út" past het naar het oordeel van ons college bij de bedoeling van het plan om de bouw van de recreatiewoningen sneller te kunnen laten plaatsvinden. In de overwegingen, onder a. van de realisatieovereenkomst van 11 maart 2022 is namelijk opgemerkt dat "het doel van het project is, het

behouden en het verbeteren van de leefbaarheid van Aldtsjerk door [. . .] het (zo mogelijk) uit de financiële opbrengst van het project door [. . . initiatiefnemer] verder investeren in de leefbaarheid van Aldtsjerk”.

Ter informatie merkt ons college hierover het volgende op. In de realisatieovereenkomst is zoals opgemerkt bepaald dat ‘het doel van het project onder andere is, het (zo mogelijk) uit de financiële opbrengst van het project door de initiatiefnemer verder investeren in de leefbaarheid van Aldtsjerk. De hiertoe tussen aanvrager en initiatiefnemer gesloten overeenkomst is als bijlage aan de overeenkomst gehecht’ (overwegingen, onder a.). In deze overeenkomst is bepaald dat ‘van de opbrengst van de starterskavels een bepaald bedrag ten goede komt aan het dorp’.

Zoals opgemerkt in Nota van zienswijzen (zie hoofdstuk 2.3) is ons voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aan te (laten) passen om een aansluiting van het bestemmingsplangebied op de Lauwersseewei mogelijk te maken. Uit overleg van de verantwoordelijk wethouder met aanvrager en initiatiefnemer van 17 april 2024 blijkt ons college dat initiatiefnemer het hiervoor bedoelde bedrag ‘van de opbrengst van de starterskavels’ voor het investeren in de leefbaarheid van Aldtsjerk wil gebruiken om de aansluiting te betalen. Omdat met het aanleggen van de tijdelijke aansluiting op de Lauwersseewei een toename van de (ervaren) verkeersveiligheidsrisico’s op de Van Sminiaweg-Fjildwei door (vracht)verkeer van de zandwinning wordt voorkomen investeert initiatiefnemer hiermee naar ons oordeel in de leefbaarheid van Aldtsjerk. De investering in de aansluiting past naar het oordeel van ons college dan ook binnen de regels van de realisatieovereenkomst.

Om uw raad een beeld te geven van het aangepaste bestemmingsplangebied om de aansluiting mogelijk te maken is in bijlage 3 bij dit voorstel een voor wat dit betreft aangepaste overzichtskaart opgenomen.

Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan samengevat het winnen van zand mogelijk is als:

- a. ‘binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van het plan de landschappelijke inpassing langs het noordoosten van het bestemmingsplangebied is aangelegd en in stand wordt gehouden’;
- b. ‘binnen zes jaar na het onherroepelijk worden van het plan de landschappelijke inpassing langs het zuidwesten van het bestemmingsplangebied is aangelegd en in stand wordt gehouden’;
- c. ‘binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van het plan de landschappelijke inpassing langs de aan te leggen erfontsluitingsweg in het bestemmingsplangebied is aangelegd en in stand wordt gehouden’ (artikel 16, lid 16.1).

Hiermee is er in de regels van het plan een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren en in stand houden van “het inrichtingsplan van de recreatieplas” opgenomen.

Weidevogelcompensatie

In de realisatieovereenkomst (artikel 10, lid 10.1 in samenhang met lid 10.2, onder iii) is samengevat bepaald dat ‘aanvrager een bijdrage is verschuldigd aan de gemeentekosten’ waarbij ‘de bijdrage bestaat uit de kosten betaald ter compensatie van de effecten van het plan Aldtsjerk Foarút op het Weidevogelkansgebied’ en

waarbij 'het door de gemeente betaalde bedrag zal worden doorberekend aan aanvrager en door aanvrager aan de gemeente zal worden vergoed'.

Op 23 mei 2023 heeft ons college het bedrag voor de weidevogelcompensatie gestort in het weidevogelcompensatiefonds van de Provinsje Fryslân. Voor het bedrag is nog niet een rekening gestuurd naar aanvrager omdat in de realisatieovereenkomst ook is bepaald dat 'het door de gemeente betaalde bedrag zal worden doorberekend onder de opschortende voorwaarde dat het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen voor het recreatiemeer onherroepelijk zullen zijn' (artikel 10, lid 10.2, onder iii).

3.2. De ontvangen zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen

De door uw raad ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en het in één van deze zienswijzen opgenomen bezwaar tegen het besluit om niet een milieueffectrapport te (laten) maken heeft ons college beoordeeld. De zienswijzen en onze beoordeling daarvan hebben wij opgenomen in de Nota van zienswijzen. Ons oordeel is dat de ontvangen zienswijzen (op onderdelen) aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. In de Nota van zienswijzen is een overzicht opgenomen van de aanpassingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen (zie hoofdstuk 2.1 van de Nota van zienswijzen).

3.3. Het bestemmingsplan is op hoofdlijnen in overeenstemming met de realisatieovereenkomst

In de realisatieovereenkomst is een aantal afspraken over het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút opgenomen. Het is niet mogelijk om in dit voorstel al deze afspraken uiteen te zetten maar de belangrijkste afspraken zijn de volgende.

1. 'De gemeente geeft de beleidsgarantie af dat zij het realiseren van het project binnen de wettelijke kaders en de kaders van de overeenkomst zal blijven bevorderen' (artikel 3, lid 3.1).
2. 'Het bestemmingsplan dient het aanleggen van het recreatiemeer en de bouw van de woningen mogelijk te maken' (artikel 3, lid 3.3).
3. 'De gemeente behoudt ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid bij nakoming van wat in de overeenkomst is bepaald' (artikel 3, lid 3.7).

Met het besluit van uw raad van 3 maart 2022 heeft uw raad besloten om kennis te nemen van de overeenkomst en ons college hierover geen wensen of bedenkingen mee te geven (RBP2013-0002/S2022-00695).

Naar ons oordeel is het ontwerpbestemmingsplan met inbegrip van de aanpassingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen in overeenstemming met de realisatieovereenkomst.

4. Hiermee kan ons college het ontwerp van onder andere de woningen goed (laten) beoordelen

Door uw raad is de Welstandnota Tytsjerksteradiel vastgesteld. Samengevat past het ontwerp van onder andere de woningen niet binnen de voor het bestemmingsplangebied geldende algemene welstandseisen op grond van de nota. Dat is natuurlijk ook logisch omdat er met de visie Aldtsjerk Foar(r)út sprake is van een gebiedsontwikkeling waarbij de nieuwe inrichting van het gebied anders wordt dan de bestaande inrichting. Om het ontwerp van onder andere de woningen goed te kunnen beoordelen stellen wij voor om een wijziging van de welstandsnota vast te laten stellen. De voorgestelde wijziging is in bijlage 5 bij de toelichting bij het

ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze wijziging is door aanvrager en initiatiefnemer opgesteld.

Alternativen

Het (ontwerp)bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút niet vaststellen

In plaats van het ontwerpbestemmingsplan Aldtsjerk Foarút met aanpassingen vast te stellen kan uw raad besluiten het plan niet vast te stellen. Hiervoor kan uw raad onder andere de onder "Kanttekenings/risiko's" omschreven risico's als argumenten voor dat besluit gebruiken.

Wanneer uw raad besluit om het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút niet vast te stellen betekent dit ook dat de 'aanvrager geen bijdrage verschuldigd is aan de gemeentelijke kosten' op grond van de realisatieovereenkomst. Op grond van deze overeenkomst is deze bijdrage ongeveer € 266.000,-. In de overeenkomst is namelijk bepaald dat de 'aanvrager deze bijdrage is verschuldigd onder de opschortende voorwaarde dat het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen voor het recreatiemeer onherroepelijk zullen zijn'. Hierbij merken wij op dat het naar het oordeel van ons college waarschijnlijk is dat door ons college vooruitbetaalde weidevogelcompensatie van ongeveer € 55.000,- in het weidevogelcompensatiefonds van Provinsje Fryslân terug kan krijgen.

Op onderdelen een andere belangenafweging maken

In het besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút moet uw raad een belangenafweging maken tussen alle bij het plan betrokken belangen. In het bijzonder wijst ons college uw raad op de in de Nota van zienswijzen opgenomen belangenafweging naar aanleiding van de zienswijzen van indiener 9 (zie hoofdstuk 2.10.2). Hier heeft ons college uitdrukkelijk een belangenafweging opgenomen tussen:

1. het wel aanplanten van struiken om een goede landschappelijke inpassing langs het noordoosten van het bestemmingsplangebied te verzekeren aan de ene kant, en
2. het niet aanplanten van deze struiken om verstoring van het weidevogelleefgebied en hierdoor verlies van inkomen van indiener 9 te voorkomen aan de andere kant.

In de door ons college gemaakte belangenafweging weegt het belang van een goede landschappelijke inpassing zwaarder dan het belang van het voorkomen van verstoring van het weidevogelleefgebied en het verlies van inkomen van indiener 9 omdat samengevat:

- wij ervan uitgaan dat met de vooruitbetaalde weidevogelcompensatie er per saldo geen schade aan of verstoring van weidevogelleefgebieden is;
- ons college – onder voorwaarden – op aanvraag een tegemoetkoming in de schade door verlies van inkomen vanwege het vaststellen van het bestemmingsplan geeft waardoor er voor indiener 9 geen sprake is van een onaanvaardbaar verlies van inkomen.

Kanttekenings/risiko's

3.1. De onderbouwing van de behoefte aan het plan is mogelijk niet voldoende

Op grond van het Bro moet in een in de toelichting bij het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút een onderbouwing van de behoefte aan (onder andere) het recreatiemeer worden opgenomen (artikel 3.1.6, lid 1, onder f.). Ook moet – als onderdeel van de Ladder voor duurzame verstedelijking – een onderbouwing van de behoefte aan de woningen en recreatiewoningen en het nut en de noodzaak van het plan worden opgenomen (artikel 3.1.6, lid 2).

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben wij SoppeGundelach Advocaten in november 2023 de onderbouwing laten beoordelen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de notitie Second opinion Ladder en behoeftetoets

Aldtsjerk Foarút van 29 november 2023. De notitie is in bijlage 4 bij dit voorstel opgenomen. Samengevat is SoppeGundelach Advocaten van oordeel dat 'de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen onderbouwing niet voldoende is om een toets door de ABRvS te doorstaan en dat dit gegeven (in beginsel) kan leiden tot een vernietiging van het plan'.

In een brief van 31 januari 2024 heeft ons college aanvrager en initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het resultaat van de beoordeling van SoppeGundelach Advocaten (achtereenvolgens S2024-01808 en S2024-01805). In de brief vragen wij de aanvrager en initiatiefnemer ook een voldoende onderbouwing van de behoefte en het nut en de noodzaak aan ons beschikbaar te stellen.

Naar aanleiding hiervan is in mei-augustus 2024 door Sweco een nieuw onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan de woningen en de recreatiewoningen en het nut en de noodzaak van het plan. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport Ladderonderbouwing Aldtsjerk Foarút van 8 augustus 2024 met als kenmerk 51022594. Het rapport is in bijlage 8 bij de Nota van zienswijzen opgenomen. Ook is door Antea Group in september 2024 onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan het recreatiemeer en de zandwinning. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de notitie Nut en noodzaak – behoefte recreatiemeer en zandwinning van 19 september 2024 met als kenmerk 468633.100. De notitie is in bijlage 7 bij de Nota van zienswijzen opgenomen.

In vervolg op de beoordeling van de onderbouwingen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan heeft ons college SoppeGundelach Advocaten ook het rapport en de notitie laten beoordelen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de notitie Beoordeling eindrapport Ladder- en behoeftetoets Aldtsjerk Foarút van 30 september 2024. De notitie is in bijlage 5 bij dit advies opgenomen.

SoppeGundelach Advocaten is samengevat van oordeel dat de onderbouwing in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan echt wel beter is geworden maar verwacht – bij een mogelijk beroep bij de ABRvS hierover – dat de ABRvS het besluit van uw raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan zal vernietigen.

Hierbij merkt SoppeGundelach Advocaten het volgende op. "De Ladder- en behoeftetoets zijn motiveringseisen en leiden niet (per definitie) tot een fundamenteel (niet te repareren) gebrek. Ook in een beroepsprocedure kunnen eventuele motiveringsgebreken nog worden hersteld met een nadere onderbouwing waardoor de planontwikkeling alsnog kan doorgaan."

Het is uiteindelijk aan uw raad om te beoordelen of uw besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan in overeenstemming is met onder andere het motiveringsbeginsel.

3.2. De voorwaardelijke verplichting voor het inrichtingsplan waarborgt het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing niet (voldoende)

In de voorwaardelijke verplichting voor het inrichtingsplan is het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing van het plan een voorwaarde voor het mogen winnen en afvoeren van het zand uit de zandwinning. Hiermee waarborgt de voorwaardelijke verplichting het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing naar het oordeel van ons college niet (voldoende).

Het in stand houden van de landschappelijke inpassing is namelijk een doorgaande activiteit terwijl het winnen en afvoeren van het zand een tijdelijke activiteit is. Hiermee is er na het winnen en afvoeren van al het zand uit de zandwinning naar ons oordeel geen spreekwoordelijke "stok achter de deur" voor het in stand houden van de landschappelijke inpassing. Het gebruik van de betreffende gronden voor het winnen en afvoeren van het zand vindt dan namelijk niet meer plaats. Ook voor het aanleggen van de landschappelijke inpassing is er mogelijk geen "stok achter de deur" nu in de voorwaardelijke verplichting is bepaald dat de inpassing moet zijn aangelegd binnen 6 tot 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Uit het ambtelijk overleg met Provinsje Fryslân van 11 april 2024 blijkt ons college dat de provincie (in beginsel) voor ten hoogste 5 jaar mee wil werken aan de aansluiting op de Lauwersseewei (N361).

Naar het oordeel van ons college is het ook niet mogelijk om het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing met een andere voorwaardelijke verplichting het bestemmingsplan te waarborgen.

De belangrijkste doorgaande activiteiten op grond van het plan zijn het recreëren en wonen. Het is naar ons oordeel alleen niet mogelijk om het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing als voorwaarde aan dit gebruik te koppelen omdat het zeer waarschijnlijk is dat de eigenaren van de recreatiewoningen en woningen niet de eigenaar zullen zijn van de gronden waarop de inpassing moet worden aangelegd. Hiermee is het voor die eigenaren niet mogelijk om de inpassing aan te leggen en in stand te houden. Mogelijk dat het wel te koppelen is aan het gebruik van het recreatiemeer maar wij twijfelen of het belang van de eigenaar van de gronden ter plaatse van het recreatiemeer bij het mogen gebruiken van het meer om te (laten) recreëren wel groter is dan zijn belang bij het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing. En als het belang bij het mogen gebruiken van het meer om te (laten) recreëren inderdaad niet groter is dan zou het resultaat kunnen zijn dat én het recreatiemeer niet gebruikt mag worden om te recreëren en de landschappelijke inpassing niet wordt aangelegd en/of in stand wordt gehouden.

Om, na de mogelijke aanleg van de landschappelijke inpassing op de gronden bestemd als Groen – Groenvoorziening, het in stand houden hiervan te waarborgen stellen wij voor om in de regels van het bestemmingsplan voor deze gronden te bepalen dat voor het vellen van houtopstanden een omgevingsvergunning van uw college nodig is (zie ook hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen).

Hieruit volgt dat het naar het oordeel van ons college niet of nauwelijks mogelijk is om het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing in publiekrechtelijke zin (op grond van het bestemmingsplan) (voldoende) te waarborgen. In de realisatieovereenkomst is bepaald dat:

1. 'na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en alle vergunningen die nodig zijn aanvrager ervoor moet zorgen dat algemene voorzieningen zoals groenstroken overeenkomstig het inrichtingsplan worden aangelegd' (artikel 4, lid 4.56, aanhef en onder b.);
2. 'aanvrager bij overdracht aan een derde bij wijze van kettingbedding zal opnemen dat ook deze zal moeten voldoen aan de verplichtingen met betrekking tot de inrichting en het onderhoud van de groenvoorzieningen aan hem zijn opgelegd' (artikel 4, lid 4.8, onder a.).

Op grond hiervan is er in privaatrechtelijke zin een waarborg voor het aanleggen en in stand houden van (enige) landschappelijke inpassing.

Finânsjes

Op grond van de Wro moet ons college hem of haar die schade lijdt of zal lijden door een afname van inkomen of de waarde van een onroerende zaak vanwege het vaststellen van een bestemmingsplan in beginsel een tegemoetkoming in die schade betalen¹¹. Omdat het plan op aanvraag van aanvrager is voorbereid is het redelijk dat deze tegemoetkoming in de schade voor zijn rekening en risico is. Hiervoor is in de realisatieovereenkomst bepaald dat 'aanvrager verplicht is om aan de gemeente het eventuele bedrag aan tegemoetkoming in planschade te compenseren' (artikel 12, lid 12.1).

In de realisatieovereenkomst is ook bepaald dat 'aanvrager een bijdrage verschuldigd is aan de gemeentelijke kosten' waarbij 'de bijdrage bestaat uit':

1. de door de gemeente aan initiatiefnemer voorgesloten ambtelijke, leges en externe onderzoekskosten voor het bestemmingsplan en MER-beoordeling' van € 83.034,-;
2. de door de gemeente gemaakte kosten voor het opstellen van de realisatieovereenkomst van € 53.000,-;
3. de door de gemeente gemaakte kosten voor de weidevogelcompensatie van € 66.000,- (deze kosten waren uiteindelijk € 54.782);
4. de door de gemeente te maken/gemaakte kosten 'voor overleg en ter controle van de realisatie van het project' van € 63.883 (artikel 10, lid 10.1 en lid 10.2).

Op grond hiervan kan ons college de door de gemeente gemaakte en te maken kosten verhalen op de aanvrager. We merken hierbij op dat in de overeenkomst is bepaald dat het verhalen van deze kosten pas mogelijk is na het onherroepelijk worden van 'het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen voor het recreatiemeer'.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Zoals opgemerkt onder "Ynlieding" hiervoor is er met Aldtsjerk Foar(r)út samengevat sprake van een burgerinitiatief dat 'voor en door de inwoners wordt uitgevoerd waarbij 'de gemeentelijke betrokkenheid zich beperkt tot het verlenen van planologische medewerking en het leveren van een zekere ambtelijke inzet' (zie onder andere het besluit van ons college van 15 februari 2011 (RBP2013-0002/S2014-02860)). Op basis hiervan zijn aanvrager en initiatiefnemer verantwoordelijk voor voldoende participatie van inwoners van de gemeente en anderen bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút.

Kommunikaasje

Wanneer uw raad in overeenstemming met ons voorstel besluit wordt het met aanpassingen vastgestelde ontwerpbestemmingsplan Aldtsjerk Foarút op grond van de Wro bekend gemaakt in het gemeenteblad¹². Ook zal ons college op grond van de Wro de indieners van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan met een brief op de hoogte brengen van het besluit van uw raad¹³.

Yntegraliteit

N.v.t.

¹¹ Wet ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01/0>. Artikel 6.1.

¹² Wet ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01/0>. Artikel 3.8, lid 3.

¹³ Wet ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01/0>. Artikel 3.8, lid 3. In samenhang met Algemene wet bestuursrecht (2024, 1 september). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005537/2024-09-01/0>. Artikel 3:43.

Previnsje

N.v.t.

Gearwurking

N.v.t.

Ferfolchtrajekt

Wanneer uw raad in overeenstemming met ons voorstel besluit, wordt het met aanpassingen vastgestelde ontwerpbestemmingsplan Aldtsjerk Foarút op grond van de Wro zes weken na het nemen van het besluit bekend gemaakt¹⁴ en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd¹⁵. In deze periode kunnen belanghebbenden bij de ABRvS beroep instellen tegen het besluit.

Evaluaasje

Zoals opgemerkt onder “Ynlieding” heeft ons college besloten om een evaluatie van het burgerinitiatief Aldtsjerk Foarút uit te (laten) voeren. Hiervoor wordt in het eerste kwartaal van 2025 een plan van aanpak opgesteld.

Burgum, 26 november 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

dhr. drs. J. Krul

dhr. drs. L.J. Gebben

¹⁴ Wet ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01/0>. Artikel 3.8, lid 4.

¹⁵ Wet ruimtelijke ordening (2021, 1 juli). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01/0>. Artikel 3.8, lid 3. In samenhang met Algemene wet bestuursrecht (2024, 1 september). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005537/2024-09-01/0>. Artikel 3:44, lid 2 en artikel 6:7.



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 november 2024, punt nummer: 7;

Oerwagende dat:

1. Door het college van burgemeester en wethouders op 26 november 2024 weer en op basis van een aanvullende beoordeling is besloten om niet een milieueffectrapport te (laten) maken;

Beslút:

1. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút vast te stellen;
2. De ontvangen zienswijzen op het ontwerp van het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút ontvankelijk te verklaren en kennis te nemen van de zienswijzen en de reactie daarop zoals opgenomen bij en in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút;
3. Het ontwerp van het bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút (met ID-nummer NL.IMRO.0737.10BPIII-ow01) met wijzigingen zoals omschreven in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút vast te stellen;
4. Het ontwerp van de wijziging van de Welstandsnota Tytsjerksteradiel vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 19 december 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Dhr. drs. L.J. Gebben