

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 30 juni 2025
Agendapunt	:
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei"
Portefeuillehouder	: Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 20 mei 2025

Voorstel

1. De reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei" vast te stellen (bijlage 1).
2. Het bestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.11BPGeawei-0301).
3. Voor het bestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei" geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van negen woningen aan de Geawei in Nij Beets. Het plangebied grenst aan de dorpskern Nij Beets.

De bestaande boerderij aan de Geawei 2 te Nij Beets is gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt één boerderijvolume gebouwd, met daarin twee woningen. Achter dit boerderijvolume wordt een schuurwoning gebouwd.

Op het aangrenzende perceel (aan de noordwestzijde) worden zes vrijstaande woningen gerealiseerd. Dit past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Het is noodzakelijk dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld waarmee de bouw van de negen woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Ontheffing provincie

De woninguitbreiding Geawei is buiten het door de provincie aangewezen Bestaand Stedelijk Gebied gelegen. In beginsel is woningbouw hier niet toegestaan, tenzij de provincie hier een ontheffing voor verleent. Betreffende ontheffing is aangevraagd, en -onder voorwaarden- op 12 december 2023 verleend.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 21 december 2023 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om, door middel van een zienswijze, op het bestemmingsplan te reageren. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ontvangen van de provincie Fryslân. Een belangrijke aanleiding voor deze zienswijze was dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende invulling gaf aan de voorwaarden behorende bij de bovengenoemde ontheffing. Als reactie op deze zienswijze van de provincie Fryslân zijn vervolgens zienswijzen ontvangen van de initiatiefnemer (De Kompanjon B.V.) en Plaatselijk belang Nij Beets.

Vervolgens is een proces gestart tussen gemeente, provincie en initiatiefnemer met als doel om te komen tot een gedragen bestemmingsplan binnen de randvoorwaarden van de provincie. Voorliggend bestemmingsplan is hiervan het sluitstuk.

Mede vanwege de uitval van de behandelend ambtenaar heeft dit proces tot vertraging van de bestemmingsplanprocedure geleid.

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

In de reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Nij Beets – woninguitbreiding Geawei” (bijlage 1) wordt ingegaan op de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop. Verder zijn er nog enkele zaken in het bestemmingsplan aangetroffen die aanpassing behoeven. Deze (ambtshalve) wijzigingen zijn in deze nota benoemd en worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Gelet hierop stellen wij voor het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, met de daarvan deel uitmakende bijlagen, gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect en/of resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling vastgelegd voor de bouw van negen woningen op de locatie Geawei te Nij Beets.

Argumenten

1.1 De ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Nij Beets – woninguitbreiding Geawei” is aangegeven op welke punten de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3.1. Wro dient uw raad voor het hele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels over het gebruik van de gronden en van de zich daarop bevindende bouwwerken.

2.2 Het bestemmingsplan kan maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn de overlegpartners in de gelegenheid gesteld te reageren op een concept-ontwerp van het bestemmingsplan. De ingekomen reacties hebben tot aanpassingen geleid die zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Verder zijn er, zoals in de inleiding is vermeld, op het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen ingekomen. De inhoud van de zienswijzen staat de vaststelling van het plan niet in de weg, zoals aangegeven in de reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Nij Beets – woninguitbreiding Geawei”.

3.1 Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.

Op grond van artikel 6.12 Wro is uw raad verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

In geval er sprake is van daartoe aangewezen gevallen of indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Met de initiatiefnemer is een Anterieure Overeenkomst gesloten. Hierdoor wordt het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar geacht.

Kantttekeningen

1. *Regeling uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) nog van toepassing op de vaststelling van het bestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei"*

Op basis van het overgangsrecht uit de Omgevingswet (per 1 januari 2024) kan het bestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei" nog volgens de oude regeling uit de Wro worden vastgesteld. Dit vanwege het feit dat een ontwerp van het plan in 2023 al ter inzage werd gelegd en er geen sprake is van een (beleidsinhoudelijk) grote wijziging ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

2. *Vertraging bestemmingsplanprocedure*

Tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de aanbidding van het vast te stellen bestemmingsplan aan uw Raad is een periode van ongeveer anderhalf jaar gelegen. Deze ongebruikelijk lange periode is het gevolg van:

- Het aanvullende proces dat nodig was om te komen tot een gedragen bestemmingsplan binnen de randvoorwaarden van de provincie.
- De uitval van de behandelend ambtenaar.
- Benodigde tijd om te komen tot zakelijke overeenstemming met initiatiefnemer, hetgeen vastgelegd is in de Anterieure Overeenkomst die mede noodzakelijk is als waarborg voor de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3. *Beoordeling welstand voormalige boerenerf van Geawei 2*

Eén van de randvoorwaarden van de provincie heeft betrekking op de beeldkwaliteit van het voormalige boerenerf van Geawei 2, en daarmee ook op de beoordeling van welstand. In de bijlagen van de regels zijn hiervoor beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan worden ook deze beeldkwaliteitscriteria als beoordelingskader voor welstand vastgesteld.

Middelen

De kosten voor de bestemmingsplanherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

SDG's

Het bestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei" draagt bij aan doel 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) van de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen; Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei (0086574424)
2. Ontwerpbestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei" (0086427459)

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team	: Wonen en Werken
Behandelend ambtenaar	: Gerard Huttinga
Telefoonnummer	: (0512) 386 222
Emailadres	: gerard.huttinga@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	: 30 juni 2025
Agendapunt	:
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei"

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 20 mei 2025,

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 21 december 2023 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;

op het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend, en dat deze wat bepaalde onderdelen betreft leiden tot aanpassing van het bestemmingplan;

dat het bestemmingsplan ambtshalve is gewijzigd;

tussen initiatiefnemer en de gemeente Opsterland een Anterieure Overeenkomst is opgemaakt en ondertekend;

voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei" vast te stellen (bijlage 1).
2. Het bestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.11BPGeawei-0301).
3. Voor het bestemmingsplan "Nij Beets – woninguitbreiding Geawei" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Opsterland van 30 juni 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman