Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel

Jaartal + zaaknummer	: 2022 / 034115
Raadsvergadering d.d.	: 8 juli 2024
Portefeuillehouder	: Gerben Wiersma
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Wenjen
Naam opsteller	: Wiebe Smid (E-mail: w.smid@dantumadiel.frl)
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan en bijbehorende grondexploitatie 'Rinsumageast – De Moark en Juckemawei'
Begrotingswijziging	: ja

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen - bestemmingsplan "Rinsumageast – De Moark en Juckemawei";
2. Het bestemmingsplan 'Rinsumageast – De Moark en Juckemawei' gewijzigd vast te stellen;
3. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Nieuwbouw Rinsumageast – grondexploitatie' vast te stellen;
4. De in de grondexploitatie 'Nieuwbouw Rinsumageast – grondexploitatie' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen;
5. Op grond van artikel 5.1. van Wet open overheid de opgelegde verplichting tot geheimhouding op grondexploitatie 'Rinsumageast – De Moark en Juckemawei' te bekrachtigen.

Inleiding

In Rinsumageast is een enthousiast groep dorpelingen in 2020 samen een commissie gestart (Commissie Bouw van de DOM Rinsumageast; hierna 'werkgroep'). Inspelend op de woonvisie Dantumadiel 2020-2025, hebben zij in 2020 voor Rinsumageast een eigen woonvisie op laten stellen (zie Bijlage 1). In navolging daarvan is een locatieonderzoek uitgevoerd en zijn er gesprekken gevoerd met de provincie. In het locatieonderzoek zijn meerdere mogelijke bouwlocaties onderzocht. Het resultaat van deze locatiestudie was een plankaart van beoogde nieuwbouw op de percelen in gemeentelijk eigendom ten zuiden van de kerk ('tussen Moark en Jukemawei').

Op deze locatie heeft de gemeente Dantumadiel het plan opgevat om verdeeld over twee deellocaties woningbouw mogelijk te maken. De locaties zijn gelegen aan de Moark en de Jukemawei, aan de zuidzijde van het dorp, tussen de Moark en de Jukemawei / Tjaerdawei. Een derde deellocatie aan de overzijde van de Moark (aan het Galgenheech) maakte in eerste instantie ook onderdeel uit van het plan. Deze deellocatie is omwille van o.a. bodemverontreiniging, en daarmee samenhangende extra ontwikkelkosten, niet verder meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat inmiddels ter inzage heeft gelegen..

Woonvisie Rinsumageast
In het kader van de Woonvisie Rinsumageast heeft de gemeente samen met de werkgroep verschillende mogelijke ontwikkellocaties verkend; de zogenaamde 'kansen op vrije plekken'. Dit betroffen zowel open plekken, als plekken die mogelijk vrij komen. Deze plekken hebben zijn beoordeeld op hun haalbaarheid, hun potentie voor aantallen woningen en of de locaties op een praktische positie in het dorp liggen.

Op basis van de woonvisie is geconcludeerd dat gezocht moest worden naar mogelijkheden, van wonen buiten het 'stedelijk' gebied van Rinsumageast. Het liefst aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied, op een plek die logisch past in de structuur van het dorp. Omdat ze de essentie van Rinsumageast vormen, is daarom ingezet op de historische linten aan de Moark en Juckemawei. Deze gronden zijn tevens, ruim twee decennia terug, door de gemeente Dantumadiel aangekocht met het oog op woningbouwontwikkeling.

Het plan / planopzet.
Het beoogde plan voorziet in de realisatie van in totaal 21 woningen verdeeld over twee deelgebieden:

1. Juckemawei; vier woningen aansluitend op het bestaande lint;
2. Centraal ten noorden van de Moark: zeventien woningen grotendeels in een lint langs de Moark.

In het plan wordt voor het deelgebied langs de Moark ingezet op een bebouwing in een woonlint dat de Moark volgt. Daarbij wordt ook nadrukkelijk rekening gehouden met het verkavelingspatroon van het voormalige Tjaerda State. Met het nieuwe sloot- en wegenpatroon worden de verkavelingslijnen van het Tjaerda State gevolgd. Hiermee wordt landschappelijk gezien een aansluiting gezocht bij de geschiedenis van deze locatie. Er worden in dit deelgebied woningen voorzien bestaande uit 1 bouwlaag met kap. Dit komt neer op een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter. Met deze bouwmaten wordt aansluiting gezocht bij de maximale bouwmaten in het buitengebied; aldaar gelden dezelfde maximale goot- en bouwhoogten.

In het deelgebied aan de Juckemawei is de ruimte om de woningen te realiseren in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf groter dan in de andere deelgebieden. In deelgebied 1 is voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf een maximum van 65 m² mogelijk. Hiermee is de standaardregeling voor aan huis verbonden beroepen qua afmeting enigszins opgerekt. Deze keuze is verantwoord, gezien de afmetingen van de kavels aan de Juckemawei. Door de woningbouwontwikkeling in deelgebied 2 is het wenselijk om een nieuwe ontsluiting te realiseren.

Voor een uitgebreider beeld wordt verwezen naar het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan dat is gevoegd als bijlagen bij het nu voorliggende bestemmingsplan.

Verkeer/ ontsluiting
Het beoogde plangebied wordt voor het deelgebied Juckemawei direct ontsloten vanaf de Juckemawei. De bestaande Jukemawei is hiervoor voldoende bemeten. Het deelgebied langs de Moark zal worden ontsluiten via een nieuw aan te leggen weg die via een tracé tussen camping Tjaerda State en evenemententerrein aansluit op de Tjaerdawei. Parallel aan dit bestemmingsplan zullen in het beloop van de Juckemawei en Tjaerdawei enkele snelheidsremmende maatregelen worden getroffen. Deze maatregelen maken echter geen onderdeel uit van het nu voorliggende bestemmingsplan.

Goede ruimtelijke ordening
Het nu voorliggende plan is, zoals hierboven beschreven de uitkomst van een dorpsproces. Het plan dat hieruit voor is gevloeid is niet gelegen in het bestaande stedelijk gebied. Aangezien de mogelijkheden in het kader van de Woonvisie Rinsumageast afdoende zijn verkend is het verantwoord om buiten het bestaande stedelijk gebied 21 woningen te ontwikkelen. Het nieuwe woongebied sluit echter wel direct aan bij het bestaand stedelijk gebied en is daarmee verantwoord. In het stedenbouwkundig plan is uitvoerig omschreven dat in de beschreven opzet sprake is van een goede ruimtelijke ordening, ofwel zorgvuldig ruimtegebruik. Voorts zijn er geen grote belemmeringen op het vlak van milieu- en omgevingsaspecten. Uit het archeologisch onderzoek komt weliswaar dat ter plaatse van de beoogde ontsluitingsweg sprake is van archeologische waarden. Deze waarden worden geborgd door tijdens de uitvoeringsfase de ontsluitingweg en watergangen aan te leggen onder archeologische begeleiding.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 10 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn gevoegd als bijlage bij dit voorstel. De reactie op de zienswijzen is verwoord in de Reactienota zienswijzen. Deze is eveneens gevoegd als bijlage bij dit voorstel.

Aanpassingen die volgen uit de zienswijzen
De zienswijzen leiden tot enkele wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Deze wijzigingen bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Stedenbouwkundig plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie Fryslân;

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en de zienswijze van de provincie, aangaande de landschappelijke inpassing, is overleg gevoerd over de algehele stedenbouwkundige opzet van het plan. Belangrijkste aandachtspunt dat is aangevoerd door de provincie is de het groene karakter van de 17 woonpercelen ten noorden van de Moark. Hier is in het verleden sprake geweest van een Plazierbos, als onderdeel van Tjaerda State. Hier is naar opvatting van de provincie in het ontwerp-plan te weinig groen om de historische context (plazierbos) te kunnen duiden. Naar aanleiding van dit overleg is het stedenbouwkundig plan op een aantal punten aangepast / aangevuld:

- De weg parallel aan de Moark is voorzien van dubbele laanbeplanting in plaats van enkelvoudige laanbeplanting. Dit zorg voor meer (zichtbaar) groen in het plan;
- De weg tussen Tjaerdawei en Moark is eveneens voorzien dubbele laanbeplanting in plaats van enkelvoudige laanbeplanting;

- Op de hoekpunten van iedere uit te geven kavel worden bomen beplant om in het plan te refereren aan het voormalige plazierbos en de groene uitstraling van het plan te bevorderen;
- Het huidige beloop van het (halfverharde) Stinzenpad blijft alsnog behouden als wandelpad;
- De ruimte tussen woonlint en camping is in het plan opgenomen als groene zone o.a. ten behoeve wijktuin/pluktuin
- Ten westen van de camping is een groene zone / speelweide opgenomen.

Naar aanleiding van deze punten is eveneens het beeldkwaliteitsplan aangevuld.

Ook worden in de toelichting enkele zaken aangevuld / verbeterd als gevolg van de doorvertaling van deze zienswijze in de plantoelichting.

2. Borging landschappelijke inpassing wordt vastgelegd in de planregels;

De provincie vraagt in haar zienswijze aan de landschappelijke inpassing te borgen in de planregels. De vraag om een voorwaardelijke verplichting op te nemen strekt ook in de ogen van ons college tot een betere (heldere) borging van de aan te leggen landschapselementen. Daarom wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan, van waaruit wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig plan, dat daardoor onderdeel gaat uitmaken van de 'bijlagen bij de regels'. Op deze wijze is de aanleg van nieuwe landschappelijke elementen in de regels 'geborgd'.

Hiertoe wordt in artikel 9.1 van de planregels toegevoegd:
9.1 Voorwaardelijke verplichting
Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:
a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemmingen in hoofdstuk 2 zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen stedenbouwkundig plan teneinde te komen tot een goede inpassing;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingen in hoofdstuk 2 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen stedenbouwkundig plan teneinde te komen tot een goede inpassing.

3. *De groenzone ten westen en ten zuiden van de camping wordt alsnog vastgelegd in het bestemmingsplan;*

Als gevolg van een tweetal zienswijzen is ervoor gekozen om de zone tussen het plan en het campingterrein en een groenzone ten westen van het campingterrein alsnog mee te nemen in het bestemmingsplan. Aan deze zones wordt de bestemming 'Groen' toegekend.

Ambtshalve wijziging
Tussen ontwerp en vaststelling is naar voren gekomen dat een onzorgvuldigheid was ontstaan in het ontwerpbestemmingsplan. De begrenzing van de woonbestemming ter plaatse van de vier kavels aan de Juckemawei was niet in overeenstemming het het stedenbouwkundig plan. Dit is in het vast te stellen plan hersteld. Hierbij is de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' nu correct en in overeenstemming het het bedoelde plan. Daarnaast wordt in het uiterste oosten van het plangebied de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' iets uitgebreid, waardoor het beoogde transformatorhuisje niet buiten het plangebied, maar in de verkeersbestemming komt te liggen.

Het plan is financieel uitvoerbaar
Op grond van de voorgenomen ontwikkeling en de gehanteerde uitgangspunten resulteert het plan in een licht negatieve eindwaarde. Desondanks is de planontwikkeling financieel uitvoerbaar.

Dit negatieve resultaat is onder voorbehoud van een aantal inschattingen en aannames (bijv. planschade, archeologie en een percentage onvoorzien). Gezien het feit dat de planuitvoering nadrukkelijk onder archeologische begeleiding dient plaats te vinden, zijn voor de kosten daarvan ruime (worst-case) aannames gedaan. Het ligt in de rede dat deze kosten voor archeologische begeleiding wat lager zullen uitvallen, waardoor een (licht) positieve eindwaarde in de rede ligt. De grondexploitatie is verder toegelicht grondexploitatiebegroting Nieuwbouw - Rinsumageast d.d. 01-01-2024, alsmede oplegnotitie Nieuwbouw Rinsumgeast versie april 2024 (beiden vertrouwelijk).

Beoogd effect

Het nu voorliggende bestemmingsplan zorgt ervoor dat de kern Rinsumgeast kan worden uitgebreid met 21 woningen tussen de Moark en de Juckemawei. Deze ontwikkeling is zowel stedenbouwkundig als planologisch verantwoord en is landschappelijk zorgvuldig ingepast.

Na instemming van de raad kunnen de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken worden opgestart.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en vormt aanleiding voor planwijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zij gedurende deze periode 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De ingediende zienswijzen vormen aanleiding om het plan op een aantal punten te wijzigen. Deze zijn eerder in dit voorstel uitgebreid inzichtelijk gemaakt.

2.1 Ambtshalve wijziging

De zienswijzen vormen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is er ook aanleiding om het plan ambthalve te wijzigen. De begrenzing van de woonbestemming ter plaatse van de vier kavels aan de Juckemawei wordt aangepast en de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied in het oosten van het plangebied wordt iets uitgebreidt, zoals eerder in dit voorstel omschreven.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er, met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan past binnen het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Er is aandacht besteed aan alle relevante ruimtelijke aspecten waarbij er geen conflicten worden verwacht. De raad wordt geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1. Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is financieel haalbaar

De grond is in eigendom van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente. Op grond van de voorgenomen ontwikkeling conform het bestemmingsplan 'Rinsumageast – De Moark en Juckemawei' is er een grondexploitatie opgesteld. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een licht negatief financieel resultaat, welke gezien de doelstellingen van het plan verantwoord is.

4.1. De financiële en economische belangen dienen gewaarborgd te worden

Het opleggen van de verplichting tot geheimhouding is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen krachtens artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid.

4.2. Onevenredige bevoordeling en/of benadeling dienen voorkomen te worden

Het opleggen van de verplichting tot geheimhouding is noodzakelijk om te voorkomen dat er onevenredige bevoordeling en/of benadeling van de gemeente en/of derden ontstaat.

5.2. Een exploitatieplan is niet aan de orde

Het plan wordt ontwikkeld op gronden in eigendom van de gemeente. Er is daarmee geen sprake van wettelijk kostenverhaal. Om deze reden is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

Kanttekeningen en risico's

Risico: Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van *de* grondexploitatie en het beschikbaar stellen van de benodigde budgetten, is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Risico: Grote prijsstijgingen

De in de grondexploitatie opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn op dit moment voldoende voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Een mogelijk risico is dat door de kostenstijging, veroorzaakt door diverse factoren het berekende resultaat negatiever kan uitpakken.

Risico: Aanvullende kosten (archeologische begeleiding)

De grondwerkzaamheden van het plan zullen voor een deel onder archeologische begeleiding gebeuren. Ondanks het feit dat de (mogelijke) kosten ruim (worst-case) zijn ingeschat, is er altijd een kans dat deze kosten hoger uitpakken.

Financiën

De grond is in eigendom van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente. Op grond van de voorgenomen ontwikkeling conform het bestemmingsplan is er een grondexploitatie opgesteld. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een licht negatief financieel resultaat. Welke op grond van de doelstellingen van het plan verantwoord is.

Vervolg en planning

Bekendmaking Raadsbesluit: Uiterlijk twee weken na vaststelling;
Beroepstermijn: 6 weken gerekend vanaf datum bekendmaking.

Communicatie + Participatie

De bekendmaking van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Rinsumageast – De Moark en Juckemawei’ vindt plaats binnen twee weken na de vaststelling. Dit gaat via een publicatie op woensdagen in het huis-aan-huis blad, in het gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook zal de bekendmaking gepubliceerd worden op de website van de gemeente Dantumadiel. Gelijktijdig wordt het raadsbesluit bekend gemaakt aan de Provincie, de Brandweer en het Wetterskip Fryslân. Na de bekendmaking start de beroepstermijn van zes weken bij de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1: Reactienota zienswijzen (geanonimiseerde versie)
Bijlage 2: Bestemmingsplan Rinsumageast – De Moark en Juckemawei
Bijlage 3: **Vertrouwelijk**: Nieuwbouw Rinsumageast - grondexploitatie

Damwâld, 4 juni 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2022 / 034115

De raad van de gemeente Dantumadiel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 juni 2024;

Gelezen het voorstel van de agendacommissie d.d. 4 juni 2024;

Gelet op het bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat:

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Rinsumageast – De Moark en Juckemawei’ zes weken ter inzage heeft gelegen;

Gedurende de zienswijze periode 10 zienswijzen zijn ingediend;

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Rinsumageast – De Moark en Juckemawei’ voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Besluit:

1. In te stemmen met de ‘Reactienota zienswijzen - bestemmingsplan “Rinsumageast – De Moark en Juckemawei”;
2. Het geamendeerde bestemmingsplan ‘Rinsumageast – De Moark en Juckemawei’ gewijzigd vast te stellen;
3. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie ‘Nieuwbouw Rinsumageast – grondexploitatie’ vast te stellen;
4. De in de grondexploitatie ‘Nieuwbouw Rinsumageast – grondexploitatie’ opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen;
5. Op grond van artikel 5.1. van Wet open overheid de opgelegde verplichting tot geheimhouding op grondexploitatie ‘Rinsumageast – De Moark en Juckemawei’ te bekrachtigen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 8 juli 2024;

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
Signed By: Jonker, Margreet <m.jonker@dantumadiel.frl> 09/07/2024 20:51:27 CEST ID: 7b3f1053-3ae5-4041-b08d-54828c874cdb Auth: Scribble	Signed By: Agricola, Klaas <k.agricola@dantumadiel.frl> 10/07/2024 12:52:34 CEST ID: 7b3f1053-3ae5-4041-b08d-54828c874cdb Auth: Scribble
M. Jonker	N.L. Agricola

Rechtsbeschermingsclausule:
Op grond van artikel 8.2 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6:8 lid 4 Algemene bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd een gedagtekend, ondertekend en gemotiveerd beroepschrift tegen dit besluit indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 2500 EA Den Haag. Een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Desgewenst kan daartoe bij de voorzitter van diezelfde rechtbank een schorsingsverzoek worden ingediend als er sprake is van een spoedeisend