

Startdocument

PLANOLOGISCHE PROCEDURE WONINGBOUW

NOARDBURGUM



HURDEGARYP, VML. T.K. COLLEGE



SUWALD



Inhoud

1. Planvorming.....	3
Inleiding.....	3
Doel	3
Ligging plangebieden.....	3
Doel startdocument	5
2. Projectorganisatie/aandachtspunten	5
3. Planinhoud	5
Te maken product	5
Eisen waar het product aan moet voldoen	6
Planuitgangspunten.....	6
4. Beschikbare gegevens	6
5. Communicatie en participatie	7
Intern	7
Extern	7
Betrokkenheid Gemeenteraad	7
6. Financiën	8
7. Planning.....	8
Procedure Buitenplanse omgevingsplan activiteit	9

1. Planvorming

Inleiding

Dit is het startdocument voor het opstellen van de planologische procedures voor woningbouw in de dorpen Noardburgum, Suwâld en Hurdegaryp. Het startdocument beschrijft voor deze locaties kort wat de aanleiding is om nieuwe plannen te maken en op welk gebied het plan betrekking zal hebben. Het plangebied wordt in het kort beschreven. Het planproces wordt onderverdeeld in een vijftal fasen, met daaraan gekoppeld een tijdsplanning. Het startdocument benoemt een aantal planuitgangspunten en geeft aan dat het plan aan een aantal eisen moet voldoen. Gedurende het planproces vindt de communicatie over het plan op de gebruikelijke wijze plaats. De raad wordt daarbij enkele malen (inhoudelijk) bij het planproces betrokken.

Doel

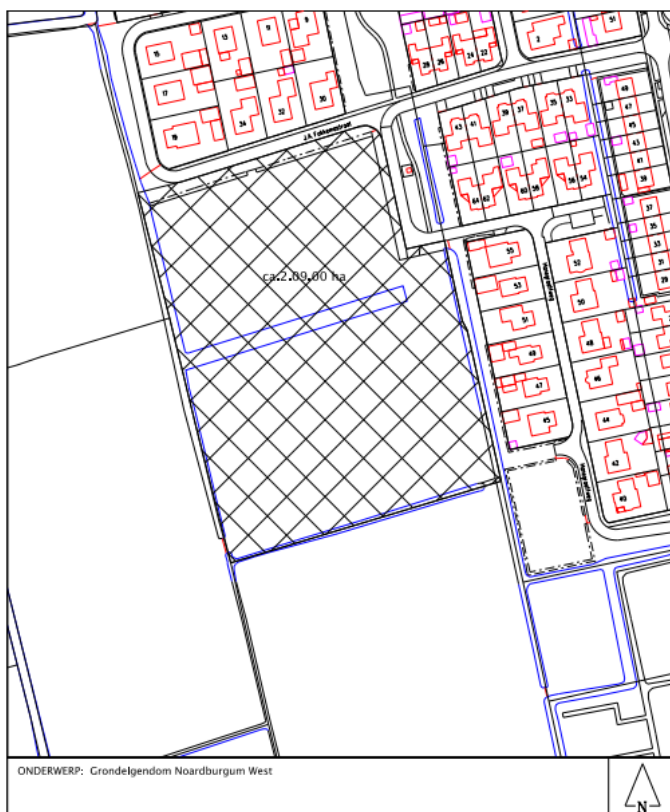
Dit document markeert de start van het proces om te verkennen of tot woningbouw kan worden gekomen op de in dit document genoemde locaties.

Ligging plangebieden

Hieronder wordt de ligging van de plangebieden beschreven en wordt een korte toelichting gegeven.

Noardburgum

De locatie in Noardburgum is gelegen aan de westkant van Noardburgum nabij de J.A. Fokkemastraat. De gronden sluiten aan bij de laatste projectmatige uitbreiding van Noardburgum en hebben in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 de agrarische bestemming. De locatie ligt buiten de grenzen van bestaand stedelijk gebied.



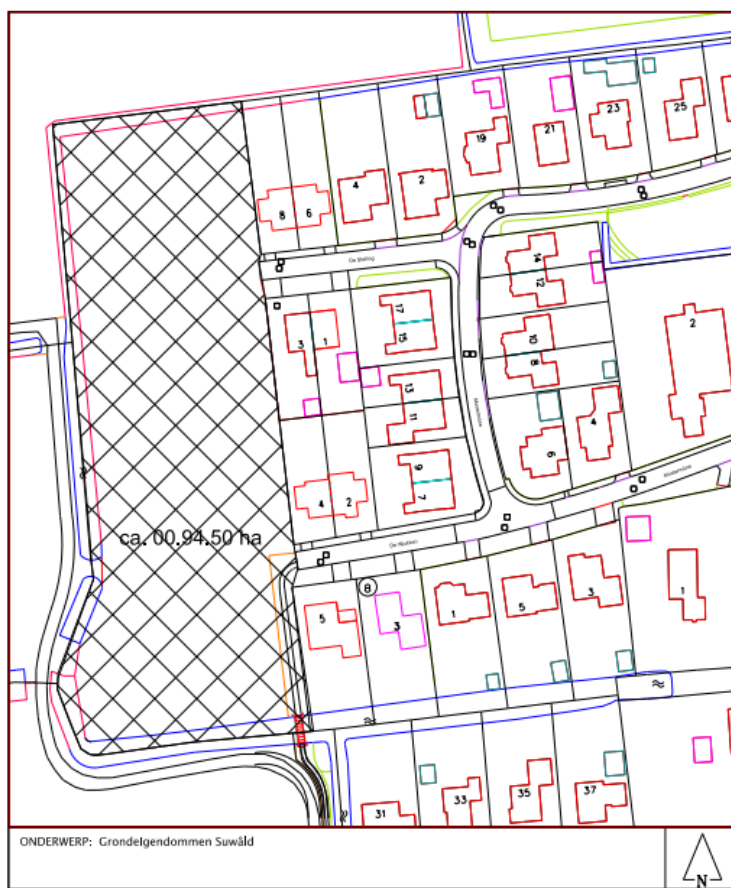
In het bestemmingsplan Noardburgum 2015 e.o. is eerder gekozen voor een verdere verdichting van de bebouwing in het dorp. Daarbij is door een stedenbouwkundig bureau een onderzoek uitgevoerd naar het bebouwen van binnenstedelijke locaties. Meer binnenstedelijk bouwen werd en wordt niet

wenselijk geacht omdat dit ten koste gaat van de specifieke dorpsopbouw. Nog meer inbreiding op zogenaamde “schapenweides” zal de karakteristiek van het dorp te veel aantasten. Hier is een cultuurhistorische en morfologische analyse voor uitgevoerd. Dan is het meer wenselijk om aan de rand van het dorp te bouwen (o.a. blz. 11 en 12 uit de toelichting van dit bestemmingsplan). De zorgvuldige inbreidingslag uit het verleden kan worden gebruikt als onderbouwing voor de laddertoets.

Op het hierboven getoonde kaartbeeld zijn de gronden aangegeven die in bezit zijn van de gemeente en in het verleden als strategische grondpositie zijn aangekocht.

Suwâld

De tweede locatie is gelegen aan de westkant van Suwâld nabij De Stelling, De Wjukken en de Mostermûne. De gronden sluiten aan bij de laatste projectmatige uitbreiding van Suwâld en hebben in het bestemmingsplan Suwâld 2009 de bestemming groen-groenvoorziening. Op de percelen rust geen wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsbevoegdheid voor woningen. De locatie ligt buiten de grens van bestaand stedelijk gebied.



In het bestemmingsplan is aangegeven dat op grond van inbreiding nog twee woningen gerealiseerd kunnen worden en na 2015 nog vier woningen. Daarna zal binnen de planperiode niet opnieuw worden overgegaan tot planmatige dorpsuitbreiding. De planperiode is inmiddels voorbij. Over deze locatie is geschreven: *“Het resterende plangebied aan de westzijde kan worden ingericht als groen, zitplek en een langzaamverkeerspad. Mocht in de toekomst na deze planperiode nog behoefte bestaan aan verdere uitbreiding c.q. afronding van het dorp dan komt het resterende plangebied in aanmerking voor de invulling met woningen.*

Op het hierboven getoonde kaartbeeld zijn de gronden aangegeven die in bezit zijn van de gemeente en in het verleden als strategische grondpositie zijn aangekocht.

Hurdegaryp, voormalig Tjalling Koopmanscollege

De locatie vml. Tjalling Koopmanscollege ligt in het centrum van Hurdegaryp. De locatie van de voormalige basisschool aan de Easter Omwei is gebruikt als tijdelijk onderkomen voor het Tjalling Koopmans college. Met de bouw van de nieuwe school is de locatie weer vrijgevallen. De locatie ligt in stedelijk gebied en “wonen” zou een nieuwe vervolgfunctie voor de gronden kunnen zijn.



Doel startdocument

Het startdocument heeft tot doel de uitgangspunten vast te leggen die als basis worden gebruikt voor de uit te voeren planologische procedures. Hoofddoel van deze procedures is om locaties voor woningbouw te ontwikkelen. Dat neemt niet weg dat ook andere bij het wonen behorende functies, klimaatmaatregelen en landschappelijke inpassing hiervan onderdeel kunnen uitmaken.

2. Projectorganisatie/aandachtspunten

Voor deze drie locaties geldt, dat de gemeente eigenaar is van de grond en de locatie in eigen beheer wil ontwikkelen/uitgeven en hiervoor een planproces zal voorbereiden. Zoals gebruikelijk wordt deze planologische procedure door een projectteam met in ieder geval een projectleider, een planjurist en een tekenaar die de verbeelding maakt.

De informatie zal uit de volgende beleidsvelden worden betrokken:

Taken en betrokken disciplines
Planverantwoordelijke / Projectleider
Planologische procedure
Rijks-/ provinciaal & gemeentelijk beleid
Bodem
Geluid
Water/riolering
Luchtkwaliteit
Milieubeheer
Watertoets
Flora en Fauna
Verkeer/parkeren/straatnamen
Archeologie
Monumenten
Civil/leidingen
Economische uitvoerbaarheid
Volkshuisvesting
Planschade
Brandweer/EV
Stedenbouwkundig ontwerp
Communicatie/participatie

Te maken product

Wanneer op basis van een eerste verkenning het project kansrijk wordt geacht, dan zal een planologische procedure volgen en zullen plannen worden opgesteld met bijbehorende verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende bijlagen en onderzoeken. Hierbij wordt rekening gehouden met de invloed van/op bestaande functies. De plannen moeten voldoen aan het algemene wettelijke vereiste van “een goede ruimtelijke ordening”.

Eisen waar het product aan moet voldoen

Het plan moet naast de wettelijke vereisten voldoen aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Hierin staan punten die in acht moeten worden genomen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de planvorm, plansystematiek, technische en digitaliseringaspecten. Wanneer voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpplan ter visie is gelegd, mag het Wro traject worden afgerond en zal dit plan in de bruidsschat als bedoeld in de Omgevingswet mee overgaan.

Planuitgangspunten

De gemeentelijke beleidskaders voor het plan worden vooral gevormd door:

- Woonvisie 2019-2024 (en het daarop gebaseerde Woningbouwprogramma Tytsjerksteradiel). Hierbij dienen deze projecten niet in isolatie te worden bekeken maar in samenhang met andere woningbouwtrajecten in de gemeente Tytsjerksteradiel.
- Overeenkomst Centrale As. De woningen dienen uiterlijk 31 december 2029 opgeleverd te zijn. Hierna zal de afspraak met de Provincie komen te vervallen. In de bestemmingsplannen zal hiertoe een realisatietermijn worden opgenomen.
- De Structuurvisie “Finster op Romte” (2010). Tot het moment dat de Omgevingsvisie is vastgesteld, biedt de Structuurvisie voldoende kader voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals dat op hoofdlijnen voor Tytsjerksteradiel geldt.
- Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan.
- Duurzaamheidsagenda Tytsjerksteradiel; Het duurzaam ontwikkelen van de plangebieden is een planuitgangspunt. Specifiek zullen de thema's 'Warmte' (c.q. koude) en 'Circulair' hun uitwerking krijgen in het planproces.

De provinciale beleidskaders waarmee rekening gehouden moet worden zijn:

- Omgevingsvisie Fryslân (2020)
- De verordening Romte (2014) waarin het provinciaal planologisch beleid (o.a. de structuurvisie “Grutsk op ‘e Romte”) in regels is vastgesteld. Deze verordening heeft als doel om ervoor te zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Hierbij dient al rekening gehouden te worden met het ontwerp Omgevingsverordening, welke in het 2e kwartaal van 2022 waarschijnlijk vastgesteld zal worden.

Algemene uitgangspunten:

- Met respect voor aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.
- Gedurende het proces is er aandacht voor verschillende vormen van participatie.

3. Beschikbare gegevens

De volgende gegevens zijn beschikbaar en zullen worden gebruikt ten behoeve van de uit te voeren planologische procedures:

- Basisregistratie Grootschalige Topografie
- Satelliet-/ Rondkijkfoto's
- Bodemkaart
- Vigerende bestemmingsplannen
- Archeologische verwachtings- en advieskaart
- Provinciale Risicokaart (o.a. buisleidingen)

4. Communicatie en participatie

Intern

Binnen de gemeentelijke organisatie zal informatie voor de planologische procedures worden ingewonnen over de in hoofdstuk 2 genoemde beleidsgebieden.

Extern

In het kader van de voorbereiding zal extern advies worden ingewonnen over o.a. luchtkwaliteit, akoestisch onderzoek en externe veiligheid bij de FUMO. Wateradvies wordt gevraagd bij Wetterskip Fryslân. Archeologisch en/ of een ecologisch onderzoek zal, indien nodig, worden gevraagd bij gespecialiseerde bureaus. Dit wordt bekostigd uit het voorbereidingskrediet.

Voor de plannen in dit startdocument zal het te volgen planproces bestaan uit:

- 1 Startdocument
- 2 Voorontwerpfase met de mogelijkheid van inspraak;
- 3 Ontwerpfase met de mogelijkheid van zienswijzen;
- 4 Vaststellingsfase met de mogelijkheid van beroep.

Voor fase 3 en 4 (het officiële bestemmingsplanproces als bedoeld in de Wro) wordt ook verwezen naar hoofdstuk 6. Met het volgen van dit planproces zijn de belanghebbenden wettelijk gezien voldoende bij het proces betrokken.

Om belanghebbenden ook voorafgaand aan het planproces te betrekken en extra gelegenheid te bieden om mee te denken en een bijdrage te leveren aan de voorbereiding van een plan (actieve deelname) zal aan de hand van de volgende vraagstelling per project/plan een participatie-aanpak worden opgesteld:

- Wat is het onderwerp van participatie?

Het gaat hier met name om de reikwijdte van participatie. Dat moet duidelijk gedefinieerd worden om teleurstelling in het verder planproces te voorkomen. Ook moet duidelijk zijn dat participatie geen instemming betekent.

- Wie participeert?

Gedacht kan worden aan omwonenden maar ook aan belangengroeperingen, dorpsbelangen ed.

- Wat is de vorm van participatie?

Dit is uiteraard mede afhankelijk van de omvang en de aard van het project. Gedacht kan worden aan algemene informatiebijeenkomsten, bijeenkomsten met dorpsbelang, inschakelen van de website “denk mee Tytsjerksteradiel” ed. Mogelijke Corona-maatregelen kunnen hierbij van invloed zijn.

- Hoe “eindigt” de participatiefase, wat gebeurt ermee en welk bestuursorgaan is hierbij betrokken.

De betrokkenheid bij een plan eindigt niet met participatie maar participatie in de letterlijke zin (actieve deelname aan het meedenken) zal op een gegeven moment overgaan in reageren op een document dat voor inspraak of een zienswijze ter inzage is gelegd. Ook zal uitgelegd moeten worden waar de participatie toe heeft geleid/wat er mee is of kan worden gedaan. Van belang daarbij is ook om aan te geven welk bestuursorgaan op welke wijze hierbij betrokken is. Het

meest duidelijke zou zijn dat participatie uitmond in voorontwerp van het bestemmingsplan. Ook tussenvormen als bv. een stedenbouwkundige schets zijn echter mogelijk.

Betrokkenheid Gemeenteraad

De gemeenteraad wordt inhoudelijk op een aantal momenten in het planproces betrokken. Het bespreken en het vaststellen van dit startdocument is het eerste moment. Het betreft hier uitsluitend procesafspraken. Daarbij is het uiteraard wel mogelijk dat vanuit de raad maar ook vanuit de omgeving, vereniging, belangengroep ed. belangen worden aangevoerd waarmee in het verdere onderzoek aandacht wordt besteed.

De in dit document genoemde participatie-aanpak voor een plan of project zal aan het college worden voorgelegd en de raad kan hier via de LIS kennis van nemen.

De resultaten van de participatie zullen worden verwerkt en informerend aan de raad voorgelegd. Het meest logische moment zou zijn om dit gelijktijdig met het voorontwerp-bestemmingsplan te doen. Er kunnen echter redenen zijn om de resultaten van participatie eerder met de raad te delen of opiniërend te behandelen. Uitwerking en invulling hiervan vindt plaats in overleg met de griffie.

Wordt een voorontwerp ter inzage gelegd, dan zullen de resultaten van inspraak en overleg in de vorm van een notitie Inspraak & Overleg, met een reactie van het college daarop, aan de raad worden voorgelegd. De Raad stelt deze notitie I&O besluitvormend vast. Dat is ook het moment dat de raad een formeel besluit neemt over het in exploitatie nemen van de locaties. Met dat besluit ontstaat duidelijkheid over de financiële onderbouwing van de plannen.

Op basis van het besluit van de raad over de notitie I&O en de ontwikkelingen, wordt het voorontwerp gepromoveerd tot een ontwerpbestemmingsplan, wat vervolgens formeel ter inzage wordt gelegd. De raad krijgt van dit moment een mededeling. Tegen een ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingebracht.

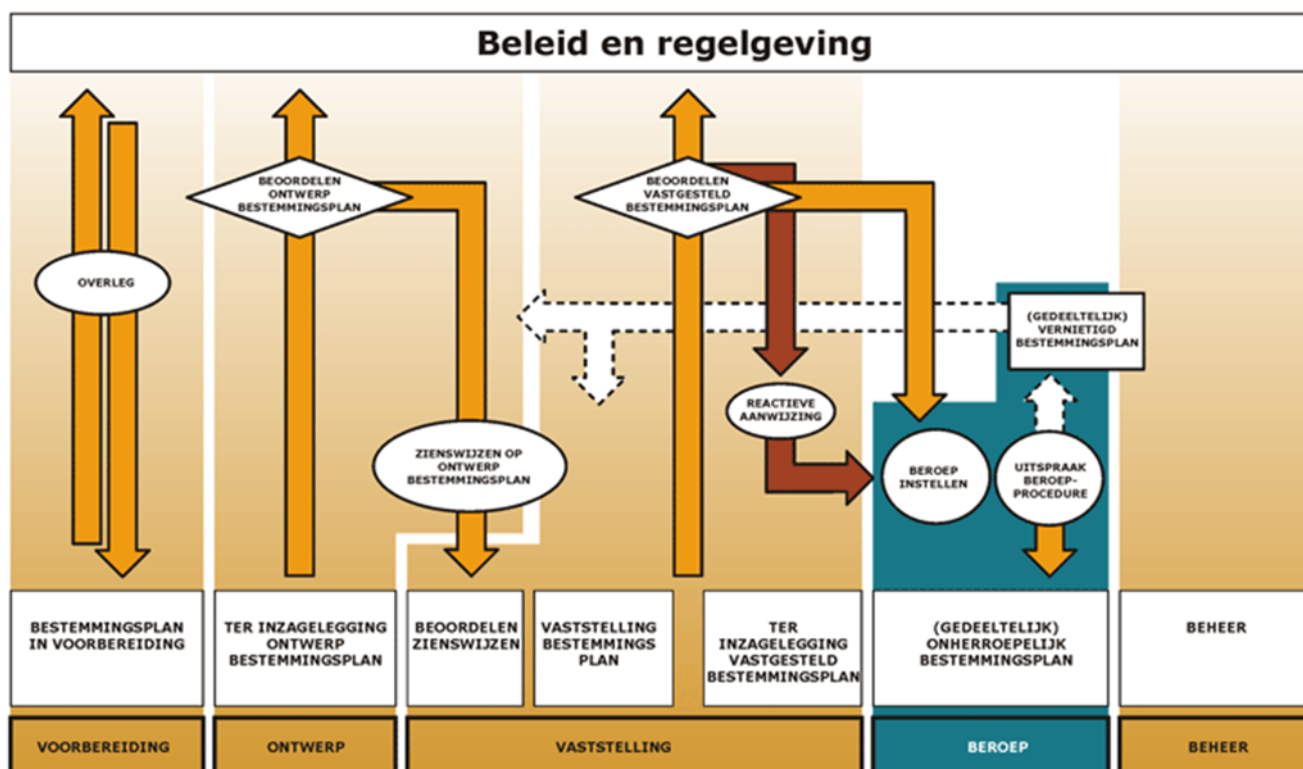
Aan het einde van de inzage termijn, worden een zienswijzennota opgesteld en neemt de raad vervolgens, met inachtneming van de zienswijzen, een besluit over het bestemmingsplan.

5. Financiën

Om de haalbaarheid van de ontwikkeling te onderzoeken is het nodig om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Het krediet zal worden gebruikt om bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, Flora- en Fauna onderzoek, taxatie van de grond en intern en extern advies te bekostigen. Het benodigde krediet per plan bedraagt € 15.000,-- (totaal € 45.000,--). Bij uitvoering van de plannen wordt het krediet ingebracht in de bouwgrondexploitatie.

Het besluit over het in exploitatie nemen van de locaties vindt plaats nadat de raad over de notie I&O heeft besloten

6. Planning



Figuur 1: Bestemmingsplanproces

Fase	Wat	Periode	Uitloop	Opmerkingen
1	Startdocument Inventariseren beleid, ontwikkelingen, feitelijke gegevens, samenvoegen tot merbeoordeling (extern). Overleg dorpsbelangen	December 2021/Januari 2022	-	Sommige onderzoeken zijn gebonden aan bepaalde jaargetijden
2	Participatie-aanpak	Januari 2022		
3	Participatie	Februari en maart 2022		Mogelijkheid 1: uitkomsten aan raad voorleggen
2	Maken plantoelichting, regels en verbeelding en detaillering stedenbouwkundig ontwerp + check alle percelen	April		Mogelijkheid 2: Uitkomst participatie en opgesteld voorontwerp aan de raad voorleggen (ook mogelijkheid technische informatie)
3	Voorontwerpplan ter inzage	April		
4	Maken notitie I&O en Raad een besluit laten nemen over notitie en grondexploitatie	Juni 2022		
4.	Promoveren tot ontwerpbestemmingsplan en ter inzage leggen	Voor 1 juli 2022*		

5	Raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan , ingaan op zienswijzen.	Eind 2022		
---	--	-----------	--	--

*1 juli 2022 is de voorlopige datum dat de Omgevingswet ter inzage wordt gelegd. Op grond van het overgangsrecht mogen bestemmingsplanprocedures waarvan het ontwerp voor 1 juli 2022 ter inzage is gelegd nog volgens het oude recht worden afgedaan. Wordt deze wet toch uitgesteld, dan kan meer tijd voor de voorbereiding worden genomen.

Procedure Buitenplanse omgevingsPlan Activiteit

Met dit startdocument koersen we binnen de huidige wettelijke kaders op het realiseren van een bestemmingsplan. Daarop is de planning ook afgestemd.

Tegelijkertijd realiseren wij ons dat de invoering van de Omgevingswet aanstaande is en dat hieraan procedurele gevolgen kleven wanneer planvorming onverhoopt meer tijd vraagt. Immers voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal een ontwerp bestemmingsplan ter visie moeten liggen. Om de procedure risico's te minimaliseren zal alvast ook rekening worden gehouden met deze nieuwe wetgeving en mogelijke eisen die gelden voor de zogenaamde Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) zodat een eventuele procedure-switch vrij snel kan worden gemaakt.