

Riedsútstel

Ried	: 15 september 2022
Agindapunt	: 7
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 – Volkshuisvesting, Ro en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefúljehâlder	: Mevr. B. van Zandbergen
Amtner	: Dhr. J. Kok
Taheakke	: 1. Zienswijzennota 1a. Gewijzigde verbeelding 1b. Gewijzigde planregels 2. Link naar het ontwerpbestemmingsplan
Saak- en stiknûmer	: RBP2022-00005 / S2022-13065

Underwerp

Vaststelling bestemmingsplan Gravinneloane 2 Garyp (wijzigen van agrarisch naar maatschappelijk)

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. De zienswijzennota vast te stellen en hierbij de tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Gravinneloane 2 Garyp (wijzigen van de bestemming van agrarisch naar maatschappelijk)" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende:
 - bijlage 1: gewijzigde verbeelding;
 - bijlage 2: gewijzigde planregels.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Koarte gearfetting

De eigenaar van het perceel Gravinneloane 2 te Garyp heeft gevraagd om de agrarische bestemming te wijzigen in een maatschappelijke bestemming. Ter plaatse wordt geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. Het plan is om een kleinschalige woonzorgvoorziening te realiseren (16 zorgeenheden) met dagbesteding voor hulpbehoevende ouderen en andere zorgvragers die om fysieke beperkingen niet langer zelfstandig kunnen wonen.

Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Tegen het ontwerpplan is een zienswijze door de provincie ingediend. Met een archeologische dubbelbestemmingen kan aan deze zienswijze tegemoet worden gekomen. Op dit onderdeel wordt de raad daarom voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Omdat de gemeente geen kosten hoeft te maken, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Foech ried/kolleezje

De raad heeft op grond van artikel 3.8, lid 1 Wro de bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen. De bevoegdheid van de raad om geen exploitatieplan vast te stellen is geregeld in artikel 6.12 Wro.

Ynlieding

Het perceel Gravinneloane 2 te Garyp is niet meer agrarisch in gebruik. De eigenaar wil hier graag een kleinschalige woonzorgvoorziening realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt de onderbouwing van dit initiatief gegeven en vindt de afweging plaats of aan het vereiste van "een goede ruimtelijke ordening" kan worden voldaan.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er is door de provincie een zienswijze ingediend. In de bij dit voorstel behorende zienswijzennota is deze zienswijze beoordeeld. Het plangebied overschrijdt de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek. De zienswijze is gegrond. Omdat de feitelijke ingreep in de bodem beperkt blijft, is het voorstel om voor mogelijke toekomstige uitbreidingen twee archeologische dubbelbestemmingen in het plan op te nemen. Op deze wijze kan een vergelijkbare bescherming worden geboden wanneer latere bodemingrepen toch boven de vrijstellingsgrens uit zouden komen.

Histoarje

Op 25 april jl. is uw raad via de List geïnformeerd over de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Het ontwerp heeft met ingang van 28 april 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De zienswijze van de provincie is op 30 mei 2022 ontvangen.

Te berikken effekt

Met het voorliggende bestemmingplan verdwijnt de agrarische bestemming. Er is al geruime tijd geen agrarisch bedrijf meer op dit perceel gevestigd. De eigenaren willen graag een kleinschalig woonzorgcomplex met 24-uurs zorg beginnen. Met dit initiatief kan op een passende wijze en voor een specifieke doelgroep op de lokale vraag worden ingespeeld en kan deze doelgroep in een mooie eigen omgeving blijven wonen.

In dit bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling afgewogen en is een passend ruimtelijk kader voor de ontwikkeling opgesteld. Andere functies in de omgeving ondervinden er geen belemmering van. Er wordt voldaan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

1. Met dit initiatief wordt maatwerk geleverd

De extramuralisering van de zorg betekent dat ouderen/hulpbehoevenden langer thuis moeten wonen. Wanneer dit niet langer mogelijk is omdat de mate en de aard van zorg toeneemt en hier d.m.v. thuiszorg of mantelzorg niet meer in kan worden voorzien, dan is een andere combinatie van wonen en zorg noodzakelijk. Dit initiatief voorziet hierin en draagt door middel van het bieden van dagbesteding, de kleinschaligheid en de omgeving ook bij aan het welzijn van de bewoners.

2. *Deze specifieke huisvesting voor ouderen is onderdeel van het huisvestingsvraagstuk*
Het huisvestingsvraagstuk in onze gemeente beperkt zich niet tot een bepaalde doelgroep of levensfase. Het is een breed thema en in het raadsprogramma wordt aandacht gevraagd voor voldoende woningen voor alle doelgroepen.
3. *Het voorstel past in het ingezette ruimtelijke beleid*
Wanneer een perceel niet meer overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt dient een nieuwe passende bestemming te worden gezocht. Een woonzorgvoorziening in een landelijke maar wel direct op het dorp aansluitende omgeving kan een passende herbestemming zijn mits de omgevingsaspecten dit toelaten.
4. *Aan de zienswijze van de provincie kan tegemoet worden gekomen*
Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de archeologische verwachtingswaarden. Er gelden vrijstellingsgrenzen. Wanneer de omvang van het plangebied die grenzen overschrijdt maar de feitelijke ingreep beperkt blijft, kan met een dubbelbestemming een gelijkwaardige bescherming worden geboden. Voor mogelijke toekomstige bodemingrepen boven de vrijstellingsgrens geldt op grond van de dubbelbestemming dan wel een onderzoeksplicht. Hiermee worden mogelijke archeologische waarden afdoende beschermd.

Alternativen

Wordt dit bestemmingsplan niet vastgesteld, dan blijft de bestemming "Agrarisch" terwijl ter plekke geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend.

Kanttekenings/risiko's

Een herziening van een bestemmingsplan is de basis voor planschade wanneer er sprake is van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Om dit risico af te dekken is met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst afgesloten.

Finânsjes

De gemeente hoeft voor de realisatie van de plannen geen kosten te maken. De kosten van het bestemmingsplan worden conform de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Alleen door de provincie is een zienswijze ingediend waaraan met een aanpassing van het bestemmingsplan tegemoet kan worden gekomen. Hierover is overleg met de provincie geweest.

Kommunikaasje

Het ontwerp is op de gebruikelijke wijze en via de voorgeschreven kanalen gepubliceerd. Een besluit ter vaststelling zal ook worden gepubliceerd en hiertegen kan (door belanghebbenden) beroep worden ingesteld.

Yntegraliteit

Het bestemmingsplan bevat een integrale afweging van de ruimtelijke aspecten. Verder is bij de start van dit project afgestemd met het sociaal domein.

Ried : 15 september 2022
Punt : 7
Side : 4

Previnsje

-

Gearwurking

-

Ferfolchtrajekt

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen. Voorheen was het een voorwaarde dat beroep alleen kon worden ingesteld door diegene die tijdig een zienswijze had ingediend (of hier om verschoonbare redenen niet toe in staat was). De stand van de huidige jurisprudentie is, dat beroep door een belanghebbende altijd mogelijk is.

Evaluaasje

-

Burgum, 19 juli 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

mevr. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 juli 2022,
punt nummer: 7;

Beslút:

1. De zienswijzennota vast te stellen en hierbij de tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Gravinneloane 2 Garyp (wijzigen van de bestemming van agrarisch naar maatschappelijk)" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende:
 - bijlage 1: gewijzigde verbeelding;
 - bijlage 2: gewijzigde planregels.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 15 september 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Dhr. drs. L.J. Gebben