

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 13 september 2021
Agendapunt	:
Onderwerp	: Starten bestemmingsplanprocedure Luxwoude - Hegedyk 48
Portefeuillehouder	: Anko Postma

Beetsterzwaag, 8 juni 2021

Voorstel

1. in te stemmen met de inhoud van de "Nota van Uitgangspunten Luxwoude – Hegedyk 48" die gebruikt zal gaan worden voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan voor de percelen kadastraal bekend als gemeente Langezwaag, sectie G, nummer 622 (geheel), nummer 624 (geheel) en nummer 627 (deels) aan de Hegedyk 48 te Luxwoude.

Inleiding

Initiatiefnemers zijn met de eigenaren van de percelen kadastraal bekend als gemeente Langezwaag, sectie G, nummer 622 (geheel), nummer 624 (geheel) en nummer 627 (deels, circa 1657 m²) aan de Hegedyk 48 te Luxwoude overeengekomen dat men deze percelen kan verwerven, teneinde een nieuw woonperceel te vormen voor de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouwen. Een en ander ter vervanging van de ter plaatse bestaande en in verval verkerende schuur. Het ruimtelijke voornemen is door de initiatiefnemers op ambtelijk niveau met de gemeente verkend, hetgeen heeft geleid tot de voorliggende nota van uitgangspunten. Uit de verkenning is gebleken dat de door initiatiefnemers gewenste ruimtelijke ontwikkeling alleen is te realiseren met een nieuw (postzegel)bestemmingsplan. Voor meer informatie wordt korthedshalve naar bijlage 1 van dit raadsvoorstel verwezen.

Uw raad wordt geadviseerd om in te stemmen met de inhoud van de "Nota van Uitgangspunten Luxwoude – Hegedyk 48". Deze nota van uitgangspunten zal vervolgens gaan dienen als basis van een op te stellen ontwerpbestemmingsplan dat vervolgens, na het volgen van de wettelijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), aan uw raad ter vaststelling zal worden aangeboden.

Beoogd effect en/of resultaat

Het scheppen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de percelen kadastraal bekend als gemeente Langezwaag, sectie G, nummer 622 (geheel), nummer 624 (geheel) en nummer 627 (deels) aan de Hegedyk 48 te Luxwoude, waardoor initiatiefnemers ter plaatse een nieuwe woning kunnen realiseren. Een en ander op dusdanige wijze dat de nieuwe situatie bijdraagt aan een verbetering van het ruimtelijke beeld ter plaatse zonder dat daarbij onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Als gevolg van deze ontwikkeling komt de bestaande woning van initiatiefnemers in Luxwoude beschikbaar voor anderen.

Argumenten

- 1.1 *Aangezien het opstellen van een (postzegel)bestemmingsplan voor de percelen kadastraal bekend als gemeente Langezwaag, sectie G, nummer 622 (geheel), nummer 624 (geheel) en nummer 627 (deels) aan de Hegedyk 48 te Luxwoude geen onderdeel uitmaakt van het gemeentelijke actualiseringsprogramma voor bestemmingsplannen is het voor de initiatiefnemers wenselijk dat uw raad aangeeft in beginsel in te kunnen stemmen met de planuitgangspunten uit de nota van uitgangspunten.*

Ten behoeve van de realisatie van de door initiatiefnemers beoogde planologische ontwikkeling is het noodzakelijk gebleken dat het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' (laatstelijk aangevuld met de 'Correctieve en partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018') door een nieuw (postzegel)-bestemmingsplan wordt herzien. Voor deze planherziening dienen de initiatiefnemers in aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan op voorhand kosten voor hun rekening te nemen.

Gelet op dit gegeven en het feit dat een dergelijk (postzegel)bestemmingsplan niet in een uitvoeringsprogramma is opgenomen wordt uw raad, als het bevoegde orgaan voor de vaststelling van een bestemmingsplan, op voorhand gekend in de "bereidwilligheid" om het vigerende bestemmingsplan te willen herzien. Deze (wettelijk niet verplichte) werkwijze werd eerder toegepast bij soortgelijke bestemmingsplannen. Als laatste bij het bestemmingsplan "Terwispel – De Streek 24 en 26".

Kanttekeningen

1. De nieuw te realiseren woning aan de Hegedyk 48 te Luxwoude zal ten laste gaan van het aantal nieuw te bouwen woningen in Opsterland, zoals opgenomen in het geldende woningbouwprogramma.

Middelen

De kosten voor de bestemmingsplanherziening met bijbehorende rapportages zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Eventuele planschadekosten zullen eveneens voor hun rekening komen. Daartoe zal binnenkort een planschadeovereenkomst met hen worden aangegaan.

SDG's

Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt een in verval verkerende en wegbestemde schuur (langdurig in gebruik geweest als stallingsruimte voor vee in de hobbymatige sfeer) geamoveerd en vervangen door een nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen. Het perceel zal bovendien als een woonperceel worden ingericht. Deze nieuw te bouwen woning zal gaan voldoen aan de nieuwste duurzaamheidsvereisten. Op deze wijze draagt de nieuw te bouwen woning ook bij aan de SDG's (Sustainable Development Goals), namelijk SDG 7: Toegang tot betaalbare en duurzame energie voor iedereen. Ook SDG 11 kan hier van toepassing worden geacht: Maak steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Bijlage bij raadsvoorstel "Starten bestemmingsplanprocedure Luxwoude - Hegedyk 48 ";
2. "Nota van Uitgangspunten Luxwoude - Hegedyk 48 " (0086170483).

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Marjan van der Weij

Ellen van Selm

Team	: Samen Werken
Behandelend ambtenaar	: Aize Kramer
Telefoonnummer	: (0512) 386 290
Emailadres	: Aize.Kramer@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	: 13 september 2021
Agendapunt	:
Onderwerp	: Starten bestemmingsplanprocedure Luxwoude - Hegedyk 48

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 juni 2021,

besluit:

1. in te stemmen met de inhoud van de "Nota van Uitgangspunten Luxwoude - Hegedyk 48" die gebruikt zal gaan worden voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan voor de percelen kadastraal bekend als gemeente Langezwaag, sectie G, nummer 622 (geheel), nummer 624 (geheel) en nummer 627 (deels).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 13 september 2021.

De plaatsvervangend griffier, De voorzitter,

Piet Brouwer

Ellen van Selm

Bijlage 1:**Bijlage bij raadsvoorstel "Starten bestemmingsplanprocedure Luxwoude - Hegedyk 48"***Nieuwe ontwikkeling*

Initiatiefnemers zijn met de eigenaren van de percelen kadastraal bekend als gemeente Langezwaag, sectie G, nummer 622 (geheel), nummer 624 (geheel) en nummer 627 (deels, circa 1657 m²) aan de Hegedyk 48 te Luxwoude overeengekomen dat men deze percelen kan verwerven, teneinde een nieuw woonperceel te vormen voor de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouwen. Een en ander ter vervanging van de ter plaatse bestaande en in verval verkerende schuur. Het ruimtelijke voornemen is door de initiatiefnemers op ambtelijk niveau met de gemeente verkend, hetgeen heeft geleid tot de voorliggende nota van uitgangspunten. Uit de verkenning is gebleken dat de door initiatiefnemers gewenste ruimtelijke ontwikkeling alleen is te realiseren met een nieuw (postzegel)bestemmingsplan.

Initiatiefnemers zouden nu graag zien dat de gemeente kan instemmen met de opgestelde "Nota van Uitgangspunten Luxwoude - Hegedyk 48" met het oog op het in de nabije toekomst kunnen realiseren van hun ruimtelijke voornemen.

Huidige planologische situatie

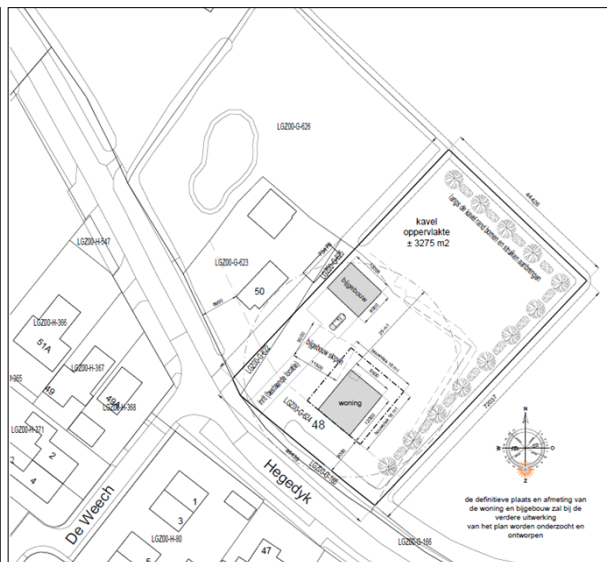
De aangehaalde gronden hebben nu een agrarische bestemming zonder bouwvlak. De ter plaatse bestaande in verval verkerende schuur van zo'n 135 m² valt al sinds het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1990) onder het overgangsrecht en is dus feitelijk wegbestemd. Deze planologische situatie is indertijd overgenomen in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied (laatstelijk herzien met het bestemmingsplan Correctieve en partiële (1e) herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018). In onze basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) is de schuur aangemerkt als Hegedyk 48 te Luxwoude.

Nieuw te realiseren planologische situatie

Met de voorgenomen planologische ontwikkeling wordt de in verval verkerende schuur vervangen door een nieuwe woning met bijgebouwen op een nieuw te vormen woonperceel van zo'n 3.275 m². Voor het nieuw te vormen woonperceel zal de woonbestemming overeenkomstig de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied en de Correctieve en partiële (1e) herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018 opgenomen worden.



Bestaande situatie (uit de NvU)



Gewenste nieuwe situatie (uit de NvU)

(Ruimtelijke) gevolgen van het voornemen

Het huidige pand (de in verval verkerende schuur van zo'n 135 m²) op het perceel kadastraal bekend als gemeente Langezwaag, sectie G, nummer 624 zal door initiatiefnemers worden geamoveerd ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning met de daarbij behorende bijgebouwen. Dit betekent dat er na de planrealisatie sprake zal zijn van een toename van de gemeentelijke woningvoorraad met één woning. Een dergelijke toevoeging kan opgevangen worden binnen het voor onze gemeente beschikbare woningbouwcontingent.

Uit bijlage 1 bij de nota van uitgangspunten (Landschappelijke inpassing) blijkt dat de verplaatsing van de "woning" op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast kan worden.

De initiatiefnemers hebben hun ruimtelijke voornemen besproken met Plaatselijk Belang Luxwoude en de directe omwonenden. Uit die bespreking(en) is niet gebleken dat er partijen zijn die op voorhand problemen hebben met het voornemen om ter plaatse een nieuwe woning te realiseren.

Uit de nota van uitgangspunten blijkt verder dat de voorgenomen planologische ontwikkeling op voldoende wijze is onderzocht en onderbouwd om deze om te kunnen vormen tot een ontwerp-bestemmingsplan. Voor verdere informatie wordt verder verwezen naar de inhoud van de nota van uitgangspunten (bijlage 2).

De nieuwe ontwikkeling afgezet tegen het gemeentelijk beleid

Het ruimtelijke voornemen ziet op het slopen van een ontsierend voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aan de Hegedyk 48 (nu nog onder het overgangsrecht in gebruik voor hobbymatige veehouderij) om er vervolgens een nieuw woonperceel te realiseren met een vrijstaande woning. Een en ander in aansluiting op het naastgelegen bestaande woonperceel Hegedyk 50. De realisatie van een nieuw woonperceel in het bestaande lint van Luxwoude ter vervanging van het bestaande in verval geraakte agrarische bedrijfsgebouw draagt ruimtelijk-functioneel bij aan een kwaliteitsverbetering van het gebied en de bebouwde omgeving.

Qua woningbouwontwikkeling ligt de focus in Opsterland meer op inbreiding en minder op uitbreiding. Met het oog op het belang van het behoud van het waardevolle open landschap en de versterking van de (ruimtelijke) kwaliteit van het bestaande bebouwd gebied wordt daarbij gedacht aan woningbouw op open plekken in de bestaande kernen, op de plaats van of in leegstaande bebouwing (herbestemming) of op plekken waar bestaande woningen worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen (herstructurering). Als gemeente hebben wij aangegeven te willen investeren in de ruimtelijke kwaliteit door binnen de hoofdstructuur van een kern opengevallen plekken op te vullen, door 'rotte kiezen', zoals langdurig leegstaande of vervallen panden, aan te pakken en door sloop en nieuwbouw mogelijk te maken, mits passend in het ruimtelijk beeld van het dorp. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan het in standhouden en verbeteren van de cultuurhistorische kwaliteiten, van een kern, zoals monumenten, historische landgoederen en oude landschappelijke elementen. Deze beleidslijn past bij een belangrijk deel van de woonwensen: woonruimte dicht bij voorzieningen. In de dorpen gaat het vooral om kleine inbreidingslocaties en om type woningen en woonmilieus die voldoen aan de lokale behoefte.

Het plangebied ligt net buiten de contour van het bestaand bebouwd gebied zoals aangegeven in de Verordening Romte van de provinsje Fryslân (2014). Echter, deze begrenzing is hier enigszins arbitrair te noemen. Het plangebied "schuurt" zeer dicht tegen de kern van Luxwoude aan. De naburige en verder van de kern gelegen percelen Hegedyk 50 en 52 (twee woonpercelen) zijn in het bestemmingsplan Luxwoude Kom (2010) opgenomen. Bovendien ligt het plangebied binnen de bebouwde kom van de Wegenverkeerswet. Een en ander is mede reden geweest dat vanuit de provinsje Fryslân, na een bespreking van het voornemen, ambtelijk is aangegeven dat men in beginsel de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse aanvaardbaar acht. Een definitief standpunt van de provincie volgt uiteraard bij de aanbieding van het bestemmingsplan ten behoeve van het zogenaamde vooroverleg.

Met de bouw van een woning is sprake van een aanvaardbare verdichting van het lint. Met het project wordt de organische groei doorgezet. Het betreft dan ook een kleinschalige ontwikkeling die passend is voor het dorp Luxwoude. Het bestaande woonlint aan de Hegedyk wordt met het ruimtelijke voornemen versterkt.

Het betreft een (kleinschalig) particulier initiatief vanuit het dorp zelf. Met dit project is sprake van een concrete en actuele vraag. De initiatiefnemers komen uit het dorp Luxwoude. Er is dus sprake van een lokale vraag waar de voorgenomen ontwikkeling in voorziet. Daarnaast komt er met de realisatie van het ruimtelijke voornemen een (eigen) woning in het dorp vrij, waardoor er een kans op doorstroming binnen het dorp Luxwoude ontstaat.



Contour van het bestaand bebouwd gebied Luxwoude (Verordening Romte van de provinsje Fryslân 2014)

Er kan gelet op voorgaande worden gesteld dat met het opstellen van een bestemmingsplan voor de door initiatiefnemers gewenste ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van een nieuw beleidsvoornemen in de zin van artikel 2 (object van inspraak) van de Algemene inspraakverordening Opsterland 2006. Daarom kan in deze direct de wettelijke procedure (Wet ruimtelijke ordening) worden gestart met de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan.