Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân

Jaartal + zaaknummer	: 2023-037157
Raadsvergadering d.d.	: 30 maart 2023
Portefeuillehouder	: Bert Koonstra
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller	: W. Bakema
E-mail	: w.bakema@noardeast-fryslan.nl
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Marrum - Woningbouw Sinnebuorren en Easterstrjitte
Begrotingswijziging	: Nee

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. Het bestemmingsplan 'Marrum – Woningbouw Sinnebuorren en Easterstrjitte' met planidentificatie NL.IMRO.1970.BpMrSinnEaster-ON01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond (BGT) (2022-05-04) gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijze in behandeling te nemen, de zienswijze niet over te nemen en in te stemmen met bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Zienswijzenota bestemmingsplan Marrum – Woningbouw Sinnebuorren en Easterstjitte'.
3. Een ambtshalve wijziging, zoals verwoord in de zienswijzenota, ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Er is duidelijk vraag naar woningen in Marrum. Daarom is de gemeente Noardeast-Fryslân in samenspraak met Dorpsbelang op zoek gegaan naar geschikte locaties. Hieruit volgt het initiatief om een groenperceel aan de Sinnebuorren en een open 'agrarisch' terrein aan de Eastersrjitte te bestemmen als woningbouwlocaties.
Op 13 december 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Marrum – Woningbouw Sinnebuorren en Easterstrjitte' en besloten het plan in procedure te brengen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal dertien nieuwe woningen mogelijk; maximaal acht aan de Sinnebuorren en maximaal vijf woningen aan de Easterstrjitte. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Er is één zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt verzocht alle parkeerplaatsen voor bezoekers met de standaardmaat aan te leggen. Daarnaast is het verzoek de keerstrook voor hulpdiensten en de vuilnisdienst aan het einde van de straat te leggen. In de bijlage bij dit raadsvoorstel wordt de zienswijze beantwoord. Ambtshalve wordt voorgesteld een afwijkingsbepaling op te nemen om een steilere dakhelling te kunnen toestaan. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader voor de bouw van woningen aan de Sinnebuorren en Easterstrjitte in Marrum.

Argumenten

Ad 1 In het bestemmingsplan is onderbouwd dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de nieuwe woningbouwlocaties passen binnen het Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid en geen strijd opleveren met milieu- en omgevingsaspecten. Voor het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek, bodemonderzoek en een watertoets gedaan en is een stikstofberekening gemaakt.

De huidige bestemmingen ‘Groen’ en ‘Agrarisch – Cultuurgrond’ worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ en ‘Woongebied’ en daarnaast deels in de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Op de locatie Sinnebuorren zijn maximaal acht woningen mogelijk, en op de locatie Easterstrjitte maximaal vijf woningen. Deze aantallen zijn in overeenstemming met de afspraken die met de provincie zijn gemaakt. Stedenbouwkundig en ruimtelijk zijn beide woningbouwlocaties goed inpasbaar en sluiten goed aan bij de structuur van Marrum.

De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

Ad 2 In de zienswijzenota is de zienswijze zorgvuldig beantwoord.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

In de zienswijzenota is ingegaan op de ingediende zienswijze en de wijze waarop hiermee is omgegaan in het bestemmingsplan, de zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Ambtshalve wordt voorgesteld een afwijkingsbepaling op te nemen om een steilere dakhelling te kunnen toestaan. De zienswijzenota is opgenomen als bijlage bij dit raadsvoorstel.

Ad 3 In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbepaling worden opgenomen voor een steilere dakhelling.
In de regels is bepaald dat een hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt. Om de mogelijkheid open te houden om de dakhelling steiler te maken wordt in artikel 11 Algemene afwijkingsregels een bepaling opgenomen dat de dakhelling kan worden verhoogd tot ten hoogste 70°. In het geval dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd kan dan in samenspraak met de welstandscommissie de afweging worden gemaakt of gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid.

Ad 4 De Wet ruimtelijke ordening verplicht dat een besluit wordt genomen over de vaststelling van een exploitatieplan.
De gemeente ontwikkelt één locatie zelf en voor eigen rekening, de andere locatie wordt verkocht aan een ontwikkelaar die de locatie voor eigen rekening ontwikkelt. Vaststelling van een exploitatieplan is in dit geval niet aan de orde.

Kanttekeningen en risico’s

Beide locaties in het plangebied vallen binnen welstandsgebied 6 - Woonwijken na 1950. We gaan ervan uit dat de welstandscriteria toereikend zijn voor deze nieuwe woningbouwlocaties. Als blijkt dat de welstandscriteria niet toereikend zijn dan kan uw raad desgewenst aangepaste/andere criteria vaststellen.

Als vervolg op het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek is besloten om voorafgaand aan de grondwerkzaamheden op de locatie Sinnebuorren een proefsleuvenonderzoek uit te voeren, bestaande uit twee proefsleuven. Dit onderzoek loopt nog, er zijn op dit moment geen aanwijzingen dat het plan niet uitvoerbaar is voor het onderdeel archeologie.

Financiën

De kosten voor het bestemmingsplan en de procedure voor deze planontwikkeling worden gedekt door het voorbereidingskrediet dat de gemeenteraad beschikbaar heeft gesteld om het project woningbouw voor te bereiden. Na vaststelling van de grondexploitatie zullen de voorbereidingskosten ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht.

Voor de grondexploitatie wordt een separaat voorstel voorbereid en via B&W ter vaststelling aangeboden aan uw raad. De hoofdlijn is dat de bouwkavels aan de Easterstrjitte worden verkocht aan woningzoekenden. De locatie Sinnebuorren wordt via een niet openbare aanbesteding met voorafgaande selectie in het geheel verkocht (met de bestemming wonen) aan een ontwikkelaar die de locatie volgens eigen inzicht kan en moet ontwikkelen voor woningbouw, binnen door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. Uitgangspunt van de grondexploitatie voor beide locaties is dat het geheel ten minste kostenneutraal is voor de gemeente.

De conclusie is dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

Vervolg en planning

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt dat besluit bekendgemaakt.
Het bestemmingsplan treedt in werking na de beroepstermijn.

Communicatie + Participatie

Na het besluit van de raad wordt het bestemmingsplan aangepast zoals wordt voorgesteld. Daarna wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan ‘Marrum – Woningbouw Sinnebuorren en Easterstrjitte’;
2. Zienswijze en zienswijzenota.

Dokkum, 21 februari 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit

2023-037157

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2023;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Marrum – Woningbouw Sinnebuorren en Easterstrjitte’ met planidentificatie NL.IMRO.1970.BpMrSinnEaster-ON01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond (BGT) (2022-05-04) gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijze in behandeling te nemen, de zienswijze niet over te nemen en in te stemmen met bijgaande en als zodanig gewaarmerkte ‘Zienswijzenota bestemmingsplan Marrum – Woningbouw Sinnebuorren en Easterstjitte’.
3. Een ambtshalve wijziging, zoals verwoord in de zienswijzenota, ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 30 maart 2023.

De raad voornoemd,
de adjunct griffier,

Signed By: Sjoeke Kooistra <s.kooistra@noardeast-fryslan.nl>
31/03/2023 10:11:52 CEST
Id: c57ab7fb-ba46-46e1-a4a3-8094e9f3ed89
Auth: Scribble

mevr. S. Kooistra

de wnd voorzitter,

Signed By: Breeuwsma, Fedde <f.breeuwsma@noardeast-fryslan.
04/04/2023 13:15:12 CEST
ID: c57ab7fb-ba46-46e1-a4a3-8094e9f3ed89
Auth: Scribble

dhr. F. Breeuwsma