Riedsútstel

Ried	:	20 juni 2024
Agindapunt	:	8
Status	:	Besluitvormend
Program	:	Programma 8 – Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Ontwikkeling
Eardere behandeling	:	N.v.t.
Portefúljehâlder	:	Mevr. B. van Zandbergen
Amtner	:	Dhr. R. Krikke
Taheakke	:	1. Bestemmingsplan (2024-09513) - Toelichting (pdf pag. 8 t/m 37) - Toelichting bijlagen 10 stuks (pdf pag. 40 t/m 241) - Regels (pdf pag. 244 t/m 272) - Regels bijlagen 3 stuks (pdf pag. 275 t/m 280) 2. Brief zienswijze 1 omwonende 1 (S2024-09519) 3. Brief zienswijze 2 omwonende 2 (S2024-09520) 4. Brief zienswijze 3 omwonende 3 (S2024-09521) 5. Zienswijzenota (S2024-09610) 6. Bijlage zienswijzenota (S2024-10048)
Saak- en stiknûmer	:	Z2023-00160 / S2024-00095

Underwerp
Vaststellen bestemmingsplan De Wal 44a (tussen 44 en 46) te Hurdegaryp

Wy stelle jo foar te besluten om:
1. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan 'De Wâl 44a (tussen 44 en 46) te Hurdegaryp' vast te stellen.
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de 'Zienswijzenota bestemmingsplan De Wal 44a (tussen nummer 44 en 46) te Hurdegaryp'.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Wâl 44a (tussen 44 en 46) te Hurdegaryp', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0737.13BPVII-OW01 gewijzigd vast te stellen.
4. Het vaststellingsbesluit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen voor beroep.

Koarte gearfetting
Er is een verzoek ingediend voor de bouw van één woning met het daarbij behorende bijgebouw, tuin, oprit en ontsluiting aan De Wâl 44a (tussen 44 en 46) te Hurdegaryp. De procedure is gecoördineerd voorbereid. Dit betekent dat zowel het besluit over het bestemmingsplan als het besluit over de omgevingsvergunning in één (voorbereidings)-procedure zijn gebundeld en tegelijkertijd ter inzage zijn gelegd voor zienswijzen. Op het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. Nu de zienswijzeperiode is afgerond en de zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijke reactie, kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen. De wijziging heeft betrekking op het verkleinen van het plangebied.

Foech ried/kolleezje
De wettelijke bevoegdheid voor het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij uw gemeenteraad. Dit volgt uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ynlieding
Er is een verzoek ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van één woning met het daarbij behorende bijgebouw. Het plan voorziet ook in de bij de woning behorende tuin, oprit en ontsluiting. Het perceel is gelegen aan De Wâl te Hurdegaryp, tussen de nummers 44 en 46 en bevindt zich in het bebouwingslint ten oosten van de kern van Hurdegaryp.

Gecoördineerde ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder
De procedure is gecoördineerd voorbereid. Dit betekent dat zowel het besluit over het bestemmingsplan als het besluit over de omgevingsvergunning in één (voorbereidings)-procedure zijn gebundeld. In deze procedure blijft uw gemeenteraad het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het college voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Ook de bevoegdheid voor het nemen van een besluit hogere waarde Wet geluidhinder ligt bij het college en is ook tegelijkertijd in de procedure meegenomen.

Ontvangen zienwijzen
Alle drie ontwerpbesluiten hebben van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen een zienswijze op de ontwerpen indienen. Op het ontwerp zijn drie zienswijze ontvangen (bijlage 2, 3 en 4). Hiervoor is een zienswijzenota opgesteld. Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen op ruimtelijke gronden niet leiden tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Toch is ervoor gekozen om het plangebied te verkleinen zodat de zichtlijn / doorzicht maximaal wordt verbreed.

Een veldbezoek
Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft op 14 februari 2024 een gesprek plaatsgevonden met een tweetal belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend. In dit gesprek is onder andere aangegeven het “lastig” te vinden om de nieuwe woning op de locatie te visualiseren in relatie tot het behouden van de doorkijk / zichtlijn. Reden waarom op 25 maart 2024 de hoekpunten van de woning door de gemeente met een paar palen “in het veld” zijn uitgezet. Vervolgens is op 27 maart 2024 het perceel gezamenlijk bezocht door initiatiefnemers en hun adviseur, een tweetal gezinnen die een zienswijze hebben ingediend (waarvan één met hun juridisch adviseur) en de gemeente.

Varianten positie woning
Op 24 april 2024 heeft ook een (keukentafel)gesprek plaatsgevonden bij indiener 3. Afgesproken is om nog te onderzoeken of de woning verder naar achteren en daarmee dichter op de Woudweg kan worden gesitueerd. Hiervoor zijn 2 varianten opgesteld. Reden hiertoe is om het uitzicht op de woning van indiener 3 zoveel als mogelijk te beperken en daarmee ook indirect voor indiener 1 en 2. Gelet op de hoge uitkomsten van beide geluidsonderzoeken, er een beter alternatief beschikbaar is en het beleid niet voorziet in het kunnen vaststellen van een hogere waarde voor deze alternatieve locaties is het niet gewenst om het bouwvlak op te verbeelding aan te passen.

Verdere procedure
De gemeenteraad kan nu worden gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd. Uit het overgangsrecht volgt dat de gemeenteraad het bestemmingsplan dan nog kan vaststellen op basis van het oude regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Histoarje
In de vergadering van 31 januari 2023 heeft het college besloten:
1. In principe medewerking verlenen aan de bouw van een woning tussen De Wâl 44 en 46 te Hurdegaryp, onder de voorwaarden dat:
   - Initiatiefnemer participeert met omwonenden en daarvan verslaglegging doet;
   - Wordt onderzocht of het geluid nog kan worden gereduceerd door de kiezen voor een ander ontwerp dan wel positionering van de achterliggende schuur (als geluidswal).
2. Een hogere geluidswaarde vast te stellen als het eindontwerp alsnog de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt.

In de vergadering van 21 november 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp van de omgevingsvergunning (coördinatie-regeling) en ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder ter inzage te leggen.

Te berikken effekt
Een nieuwe planologische regeling om de bouw van één woning met het daarbij behorende bijgebouw, tuin, oprit en ontsluiting aan De Wâl 44a (tussen 44 en 46) te Hurdegaryp mogelijk te maken, ten einde te komen tot het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening in en in de omgeving van het plangebied.

Arguminten
1.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig
Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte mogelijk is. In afwijking hiervan hoeft de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro bij het vaststellen van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen:
a. in de in artikel 6.2.1a Bro bedoelde situaties;
b. als "het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is".

Het vaststellen van een exploitatieplan is voor dit bouwplan niet nodig. In de voorliggende situatie zijn de exploitatiebedragen zoals bedoeld in artikel 6.2.1a, onder a Bro die verhaald kunnen worden samen namelijk lager dan € 10.000. Ook zijn er "geen verhaalbare kosten" als bedoeld in artikel 6.2.1, onder b Bro. Het voorliggende bestemmingsplan en het bouwplan zoals dat op grond hiervan mogelijk wordt gemaakt, wordt namelijk volledig voor rekening van de gemeente uitgevoerd.

2.1 De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen t.o.v. het ontwerp
Tijdens de zienswijzeperiode kon iedereen een zienswijze op het ontwerp indienen. Op het ontwerp zijn drie zienswijzen ontvangen (bijlage 2, 3 en 4).

De zienswijzen richten zich met name op:

1. Verlies van uitzicht
2. Planschade / waardevermindering woning
3. Verkeershinder, mede door aan te leggen brug
4. Zichtlijn / doorkijk over woudenlandschap verdwijnt
5. Negatieve invloed op gezonde leefomgeving
6. Afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten
7. Geen woningbouwprogramma voor Feanwâldsterwâl
8. Verlies idyllische locatie
9. Verwijderen groen
10. Ontwerp woning past niet in het straatbeeld
11. Ontnemen van het vrije uitzicht
12. Strijd met de provinciale Verordening Romte Fryslân
13. Locatie kan op andere wijze ontsloten worden
14. Voldoet niet aan de door de brandweer gestelde eisen
15. Aantasting van de leefomgeving en natuur

In de 'Zienswijzenota bestemmingsplan De Wal 44a (tussen nummer 44 en 46) te Hurdegaryp' (bijlage 5), wordt uitgebreid ingegaan op de aangehaalde gronden. Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen niet leiden tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen waarin voldoende rekening is gehouden met de stedenbouwkundige opzet en landschappelijke kenmerken.

2.2 Ambtshalve wijziging

Alhoewel de gemeente van mening is dat de nieuw te bouwen woning zowel stedenbouwkundig als landschappelijk goed is ingepast en de onderbouwing / het bestemmingsplan op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen is er in overleg met initiatiefnemers voor gekozen om de oostelijke plangrens toch aan te passen. Op deze manier wordt de zichtlijn / doorzicht breder en wordt getracht (deels) tegemoet te komen aan de zienswijzen.

3.1 Vaststellen van het bestemmingsplan is een logisch vervolg

In eerdere besluitvorming is positief besloten op het bouwplan. Puntsgewijs liggen aan deze besluitvorming de volgende argumenten ten grondslag:

- Met een planologische procedure kan worden meegewerkt aan het verzoek;
- Beleid woningbouw biedt mogelijkheden;
- Stedenbouwkundig is de nieuwe woning inpasbaar;
- Akoestisch onderzoek is positief;
- Er wordt voldaan aan het provinciaal en rijksbeleid;
- Er is geen strijdigheid met overige milieufactoren.

4.1 Wettelijke ter inzage termijn

Artikel 3.8 Wro schrijft voor dat het vaststellingsbesluit ter inzage moet worden gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat, op grond van artikel 8.2 Wro, jo. artikel 6.8, lid 4, van de Algemene wet bestuursrecht voor een belanghebbende gedurende een periode van zes weken, beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Het instellen van beroep schorst de werking van het bestemmingsplan niet.

Alternativen
Het bestemmingsplan niet vaststellen en vasthouden aan de bestaande bestemming. Voor een weigering zal dan wel gemotiveerd moeten worden waarom niet kan worden meegewerkt en dat op basis van ruimtelijk relevante factoren. Gelet op alle getroffen voorbereidingen, de in het bestemmingsplan opgenomen (positief beoordeelde) onderzoeken, de stedenbouwkundige invulling en de ingekomen zienswijzen die niet leiden tot wijzigingen is het niet vaststellen van het bestemmingsplan niet aannemelijk.

Kanttekenings/risiko's
Tegen het vaststellen van het bestemmingsplan kan nog beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inhoud van een beroepschrift kan nog leiden tot wijzigingen dan wel tot vernietiging van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid wordt niet als reëel gezien, gelet op vorenstaande argumenten.

Finânsjes
Het bestemmingsplan is op kosten van initiatiefnemer opgesteld. Voor het in procedure nemen van het bestemmingsplan worden volgens de legesverordening leges in rekening gebracht.

Planschade
De economische uitvoerbaarheid van het plan vormt een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Iemand (bijvoorbeeld de buren) die schade lijdt of zal lijden als gevolg van het wijzigen of afwijken van de geldende bestemming, bijvoorbeeld in de vorm van inkomensderving of waardevermindering van een woning, kan een verzoek om een tegemoetkoming in schade indienen bij de gemeente. Omdat het plan een particulier karakter heeft is de gemeente niet bereid deze (eventuele) schade te betalen. Initiatiefnemer heeft daarom een overeenkomst ondertekend zodat deze kosten op initiatiefnemer kunnen worden verhaald.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje
Initiatiefnemer heeft het idee opgevat om het participatieproces inzichtelijk te maken door het schrijven van gespreksverslag. Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden. Het gespreksverslag is als bijlage 10 van de toelichting gevoegd. Daarnaast zijn gedurende het proces de hoekpunten van de woning in "het veld" inzichtelijk gemaakt en is nog onderzocht of de woning meer naar achteren kan worden gesitueerd. Dat de participatie niet heeft geleid tot een voor ieder draagbaar plan, staat verdere besluitvorming niet in de weg.

Kommunikaasje
Na besluitvorming wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt in de Actief, op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is te vinden via het omgevingsloket 'Regels op de kaart': https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-aart/viewer/locatie?regelsandere=regels (het tijdelijke omgevingsplan). Ook wordt de publicatie toegezonden naar de betrokken overlegpartners.

Yntegraliteit
Gedurende het proces is er regelmatig contact geweest met beheer, milieu, bodem, natuur en landschap, wonen en stedenbouw. In het proces zijn ook de brandweer, provincie en Wetterskip meerdere keren om advies gevraagd.

Previnsje
N.v.t.

Gearwurking
Uw vaststellingsbesluit en een afschrift van de daarbij behorende publicatie, worden ter kennisgeving toegezonden naar de brandweer, provincie, Wetterskip en gemeente Datumadiel.

Ferfolchtrajekt
Na een positieve besluitvorming, wordt het vaststellingsbesluit wederom voor een termijn van 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluaasje
N.v.t.

Burgum, 21 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

Secretaris a.i.,	burgemeester,
dhr. drs. J. Krul	dhr. drs. L.J. Gebben

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2024, punt nummer: 8;

Gelet op:

het feit dat het perceel waarop het bouwplan betrekking heeft is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied 2013";

het feit dat het perceel voorziet in de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond" en de dubbelbestemming "Waarde – Landschap (Woudenlandschap)";

het feit dat het bouwplan strijdig is met de bouw- en gebruiksregels omdat ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is en de agrarische bestemming het gebruik ten behoeve van wonen niet toestaat;

het feit dat initiatiefnemer een verzoek heeft gedaan voor het in procedure nemen van een (postzegel)bestemmingsplan;

het feit dat er moet worden afgeweken van het bestemmingsplan dat door de gemeenteraad op 27 juni 2013 is vastgesteld;

het feit dat de gemeenteraad bevoegd gezag is om op grond van het bepaalde in artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid;

het feit dat de gemeenteraad op 20 november 2014 de Coördinatieverordening gemeente Tytsjerksteradiel heeft vastgesteld;

het feit dat het college van burgemeester en wethouder op 21 november 2023 hebben besloten toepassing te geven aan de coördinatieregeling, inhoudende dat zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning tegelijkertijd ter inzage zijn gelegd;

het feit dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning op grond van de algemene voorbereidingsprocedure ex. artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht vanaf 7 december 2023 voor de duur van zes werkweken ter inzage hebben gelegen;

het feit dat gedurende de bovengenoemde termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld om tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad;

het feit dat er drie zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;

het feit dat op 27 maart 2024 een gezamenlijk veldbezoek heeft plaatsgevonden om een beter beeld te krijgen van de locatie van de te bouwen woning, door de hoekpunten van de woning met palen "in het veld" uit te zetten;

het feit dat met inachtneming van alle bevindingen in de 'Zienswijzenota bestemmingsplan De Wal 44a (tussen nummer 44 en 46) te Hurdegaryp' een uitgebreide gemeentelijk reacties is gegeven op de ingekomen zienswijzen;

het feit dat de hoekpunten van de woning in “het veld” zichtbaar zijn gemaakt en is onderzocht of het qua geluid mogelijk is om de woning meer naar achteren te verplaatsen;

het feit dat de ingekomen zienswijzen niet leiden tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan omdat de nieuw te bouwen woningen zowel stedenbouwkundig als landschappelijk goed is ingepast en de onderbouwing / het bestemmingsplan op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen;

het feit dat er wel een ambtshalve wijziging wordt voorgesteld, inhoudende het aanpassen van de verbeelding door de oostelijke plangrens te verplaatsen naar het westen zodat de zichtlijn / doorzicht breder wordt, het plangebied wordt verkleind en op deze wijze enigszins (deels) tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen;

het feit dat het ontwerpbestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, een stedenbouwkundige afweging en er geen milieukundige belemmeringen aanwezig zijn;

het feit dat kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en woon- en leefklimaat;

het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

het feit dat er geen exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet opgesteld hoeft te worden omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is;

Beslút:

1. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan ‘De Wâl 44a (tussen 44 en 46) te Hurdegaryp’ vast te stellen.
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de ‘Zienswijzenota bestemmingsplan De Wal 44a (tussen nummer 44 en 46) te Hurdegaryp’.
3. Het ontwerpbestemmingsplan ‘De Wâl 44a (tussen 44 en 46) te Hurdegaryp’, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0737.13BPVII-OW01 gewijzigd vast te stellen.
4. Het vaststellingsbesluit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen voor beroep.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 20 juni 2024.

De griffier,	De voorzitter,
Mevr. mr. A. Dam	Dhr. drs. L.J. Gebben