

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 10 april 2024
Petear	: 27 maart 2024
Agendapunt	: 10D/20B
Nummer	
Datum voorstel	: 27 februari 2024
Onderwerp	: Uitbreiding Oudega - It Stalt 3: bestemmingsplan, exploitatieopzet en krediet
Zaaknummer	: Z.770329
Portefeuillehouder	: de heer C. van Hes

Voorstel:

1. de Nota zienswijze bestemmingsplan Oudega - It Stalt 3 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Oudega – It Stalt 3 met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPOUG23ITSTALT3-VA01 vast te stellen;
3. de gemeentelijke grondexploitatie Oudega – It Stalt 3 vast te stellen, een krediet van € 172.720,-- beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van deze grondexploitatie.

Inleiding - Ynlieding

In het kader van Built to Order hebben wij gewerkt aan een nieuwe, kleine dorpsuitbreiding van Oudega. De uitbreiding is een vervolg op eerdere uitbreidingen aan It Stalt in deze plaats. We hebben met het oog op de woningbouw een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Alleen de provincie heeft een zienswijze ingediend. De volgende stap is dat u een besluit neemt over het vaststellen van het bestemmingsplan, over de exploitatieopzet en over het beschikbaar stellen van het benodigde krediet.

Beoogd resultaat - Beëage resultaat

In de periode tot en met 2030 willen we 1150 woningen hebben toegevoegd aan de woningvoorraad in onze gemeente. Dit project draagt daar aan bij.

Argumenten - Arguminten

1. De nota zienswijze bevat een goede reactie op de door de provincie ingediende zienswijze

In de nota zijn we op alle onderdelen van de zienswijze ingegaan. Daarbij is aangegeven dat we aan de zienswijze tegemoet kunnen komen.

- De provincie wil dat wij de beoogde stedenbouwkundige opzet waarbij de woningen met het front naar het landelijk gebied staan, in de toelichting van het vast te stellen plan vermelden. Wij nemen dit over want deze opzet sluit aan bij de eerdere fase van woningbouw aan It Stalt.
- De provincie vraagt ons om in het bestemmingsplan aan te geven op welke locatie, hoe diep en hoeveel m3 wij gaan ontgronden. In de nota zienswijze is aangegeven dat wij dit opnemen in het vastgestelde bestemmingsplan.
- De provincie geeft aan dat wij voor de vaststelling van het plan een nieuwe stikstofberekening moeten maken met de meest recente aerius-calculator. In de nota zienswijze is aangegeven dat wij dit hebben gedaan. Rho heeft al aangegeven dat de uitkomst gelijk is: de stikstofproblematiek vormt geen beletsel voor het realiseren van dit plan.

2.1 Het vaststellen van het bestemmingsplan is een logisch vervolg op eerdere besluitvorming

U hebt op 7 juli 2021 een motie aangenomen over de Built to Order aanpak. De motie richtte zich er op om dorpen meer proactief te benaderen met de vraag of er behoefte is aan woningbouw. Ter uitvoering van deze motie hebben wij met verschillende dorpen gesprekken gevoerd. Uiteindelijk zijn wij op basis van de uitkomsten van die gesprekken aan de slag gegaan met woningbouwprojecten in Tjerkgaast, Ouwsterhaule, Harich, Sint Johannesga en Oudega. Het plan voor Oudega was eind vorig jaar zo ver, dat we op 30 november 2023 konden besluiten de bestemmingsplanprocedure te starten.

2.2 Het bestemmingsplan maakt de weg vrij voor het realiseren van woningbouw aan It Stalt 3

Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, maakt het van rechtswege deel uit van het omgevingsplan. Dit biedt dan de basis voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen. Dit draagt bij aan de volkshuisvestingsdoelstelling die u heeft en sluit aan bij het coalitieakkoord 'Funemint foar moarn'. In dit akkoord staat dat we ook in kleinere kernen willen bouwen en dat we dat naar schaal en karakter van die kernen willen doen. Het plan It Stalt 3 voldoet daar aan. Het gaat om een kleinschalig plan voor maximaal zes woningen in een opzet die aansluit bij de eerder gerealiseerde woningbouw aan It Stalt.

2.3 Er is strijd met het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in ons tijdelijke omgevingsplan. Dit tijdelijke omgevingsplan bestaat onder andere uit al onze bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan Oudega 2016. De beoogde nieuwbouwlocatie heeft in dat bestemmingsplan de bestemming Agrarisch – Cultuurgrond. Woningbouw past daar niet in.

2.4 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Dit blijkt uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de onderzoeksrapporten die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.

3. De exploitatie Oudega – It Stalt 3 kent volgens de exploitatieberekening een positief resultaat

Op basis van het definitief ontwerp hebben we een exploitatieberekening gemaakt. Daarbij zijn we uitgegaan van het realiseren van twee kavels voor half vrijstaande woningen en drie kavels voor vrijstaande woningen. De exploitatieberekening voorziet in de realisatie van het plan met een looptijd van 5 jaar. Voor de civieltechnische kosten is op basis van het definitief ontwerp een raming op detailniveau gemaakt. Voor de inkomsten hebben we gerekend met basisprijzen in overeenstemming met de Notitie Grondprijnsbeleid. Voorafgaand aan de uitgifte bepalen wij zoals gebruikelijk per individuele kavel de definitieve verkoopprijzen binnen de bandbreedtes van de dan vigerende Notitie Grondprijnsbeleid. Voor de aanleg van het uitbreidingsplan is € 172.720,-- nodig. De kosten kunnen we dekken door de inkomsten uit grondverkoop. Deze inkomsten zijn verwerkt in de vertrouwelijke exploitatie-berekening. Er resteert een positief saldo.

Er zijn al vier gegadigden voor een kavel. Twee voor de half vrijstaande kavels en twee voor de vrijstaande kavels. Wethouder Van Iddekinge heeft een loting verricht voor het deelnemen aan dit project. Alle vier gegadigden zijn ingeloot. Uiteraard is de gegadigden duidelijk dat de definitieve uitgifte van de kavels afhankelijk is van uw besluit over het bestemmingsplan.

N.B. Vanwege de financiële belangen van de gemeente ligt de exploitatieopzet op de gebruikelijke wijze vertrouwelijk ter inzage.

Kanttelingen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

Het ecologisch onderzoek is mogelijk nog niet helemaal afgerond

We kunnen de aanwezigheid van de grote modderkruiper en de heikikker in het plangebied nog niet helemaal uitsluiten. Daarom hebben we aan ecologisch adviesbureau FaunaX gevraagd een nader onderzoek uit te voeren. Dit stond echter niet in de weg aan het op route brengen van de stukken. Het aantreffen van de genoemde soorten hoeft namelijk niet te betekenen dat de plannen voor woningbouw niet kunnen worden uitgevoerd. Ten tijde van uw vergadering is duidelijk of deze dieren zijn aangetroffen. Als dat het geval is kunnen we zo nodig ontheffing vragen aan de provincie. Mocht een

onthefing nodig zijn, dan verwachten wij dat het project desondanks volgens planning kan worden verlopen.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, provinciale omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

Coalitieakkoord 'Fûnemint foar moarn'



Financiën - Finânsjes

Voor de realisatie van het plan is een krediet benodigd van € 172.720,-. Het krediet komt ten laste van de grondexploitatie Oudega, It Stalt 3. De kosten kunnen worden gedekt door de grondopbrengsten. Jaarlijks maken wij een hercalculatie van de exploitatie. Verantwoording hiervan vindt plaats via de jaarrekening.

Duurzaamheid - Duorsumens

De woningen worden gasloos uitgevoerd. Verder zullen wij bij de kopers aandacht vragen voor natuur-inclusief bouwen.

Participatie - Partisipaasje

Het project Built to Order Oudega is gestart op verzoek van het dorp zelf. We hebben het plan besproken met plaatselijk belang en met de gegadigden voor een kavel. We hebben het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en vanuit het dorp zijn er geen zienswijzen ingediend.

Communicatie - Kommunikaasje

Als u instemt dit voorstel, maken wij het bestemmingsplan op de voorgeschreven wijze bekend. Vervolgens start een beroepstermijn van 6 weken. Zodra het bestemmingsplan in werking treedt, maakt het net als al onze andere bestemmingsplannen automatisch onderdeel uit van ons omgevingsplan. Dit is het tijdelijke omgevingsplan dat wij voor 1 januari 2032 moeten omzetten in een 'echt' omgevingsplan.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

De planning voor het project is bij positieve besluitvorming als volgt:

- Inwerkingtreding bestemmingsplan op 7 juni 2024
- Voorbereiding van de civieltechnische werkzaamheden week 25 t/m week 35 (inclusief aanbestedingsproces van 1 maand en 3 weken bouwvak)
- Aanbesteding 24 oktober 2024
- Inkoop materiaal, inplannen materieel en personeel door aannemer circa 5 weken
- Uitvoering (circa 5 weken) week 49 2024 tot en met week 3 2025 (inclusief 2 weken kerstvakantie)
- Civiele werkzaamheden gereed 15 januari 2025 (meeste aannemers liggen in januari stil vanwege opleidingen)
- Nuts circa 2 weken, gereed 31 januari 2025

Bijlagen – Taheakke

240206-CA- Oudega – It Stalt 3- Z.770329

240206-RB-Oudega – It Stalt 3- Z.770329

240206-Bijlage 1- collegebesluit 30 november 2023 – Oudega – It Stalt 3 – Z.770329

240206-Bijlage 2-ontwerpbestemmingsplan Oudega-It Stalt 3- Z.770329

240206-Bijlage 3-zienswijze Oudega-It Stalt 3- Z.770329

240206-Bijlage 4-nota zienswijze Oudega-It Stalt 3-Z.770329

240206-VERTROUWELIJK-Exploitatieopzet Oudega-It Stalt 3- Z.770329

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra