

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) de heer C. van Hes Datum voorstel: 20 juli 2023 Besluit raad: Ja T.k.n. raad: Nee Zaaknummer: Z.757505 Aantal bijlagen: 4 Behandeld door: Team: Ruimtelijke ontwikkeling	Overlegd/samengewerkt met: Adviseur: ☐ communicatie ☐ i&a ☐ div ☐ juridische zaken ☐ financiën ☐ p&o Team: ☐ backoffice sociaal domein ☐ sociaal wijkteam ☐ bestuur en concernadvies jeugd en gezin ☐ diensten beheer ☐ sociaal wijkteam ☐ informatie werk en inkomen ☐ klanten contact centrum ☐ sociaal wijkteam ☐ maatschappelijke ontwikkeling zorg en participatie ☐ middelen ☒ vergunningen, ☐ ondersteuning toezicht en ☒ ruimtelijk beheer/realisatie handhaving ☒ ruimtelijke ontwikkeling ☐ wijkbeheer ☐ wijkover- schrijdend beheer
---	---

Onderwerp:
Bestemmingsplan Oudemirdum – Boegen

Ontwerpbesluit:

Het college besluit:

1. De gemeenteraad voor te stellen de reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Oudemirdum – Boegen vast te stellen en deze als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.
2. De gemeenteraad voor te stellen de welstandsontwikkelingscriteria als bijlage bij het bestemmingsplan vast te stellen en onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota.
3. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Oudemirdum – Boegen, als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPOUM22DEBOEGEN-VA01 gewijzigd vast te stellen.
4. De gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. Het besluit “Hogere grenswaarde geluid” vast te stellen en dit samen met het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

	Burgemeester	C. van Hes	L. Boelsma	J. Tabak	I. Groeneveld	R.M. van Iddekinge	B.H.M. Gardeniers	Secretaris
Akkoord								
Bespreken								
Reden bespreking								

Datum: **Openbaar:** openbaar

Besluit college:

Inleiding

Voortkomend uit een initiatief van Plaatselijk Belang Oudemirdum is een woningbouwplan ontwikkeld voor woningbouw in Oudemirdum. In overleg met de gemeente is binnen het dorp voor een CPO-formule met vraag gestuurde aanpak gekozen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het concrete plan bestaat uit de bouw van 10 woningen onderverdeeld in 6 vrijstaande woningen en 4 twee-onder- een kapwoningen. Het plangebied bevindt zich aan de oostkant van Oudemirdum -ten oosten van het perceel Kerkstraat 27- en sluit daarmee aan op het bestaande stedelijke gebied van Oudemirdum.

Het beoogde plan is bij recht niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader.

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2022 besloten de coördinatieregeling (art. 3:30 Wro) van toepassing te verklaren op de voorbereiding van de besluitvorming voor deze ontwikkeling. De coördinatieregeling maakt het mogelijk om de benodigde besluiten voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling -een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen- gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren.

Beoogd resultaat

Het bieden van voldoende mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente De Fryske Marren. Met het bestemmingsplan en de bijbehorende omgevingsvergunning wordt voorzien in een juridisch-planologische regeling voor maximaal 10 te bouwen woningen op de locatie De Boegen (ten oosten van Kerkstraat 27) te Oudemirdum.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. Geen zienswijzen, wel een ambtshalve wijziging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 2 juni 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen bij de raad ingediend.

Naar aanleiding van een reactie van Provinsje Fryslân wordt voorgesteld om in de toelichting beargumenteerd aan te geven dat voor de realisatie van het plan geen ontgrondingsvergunning nodig is en van een vrijstelling gebruik kan worden gemaakt. Voor gedetailleerdere informatie over de aanpassing verwijzen wij korthedshalve naar de Nota die is bijgevoegd.

Als de raad de Nota vaststelt, zullen wij deze als bijlage in het ontwerpbestemmingsplan opnemen (geanonimiseerd). Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor het overige geen aanleiding gegeven om ambtshalve wijzigingen aan te brengen.

2. Wijziging welstandsnota vereist

De gemeenteraad heeft op 22 april 2015 de Welstandsnota vastgesteld. Aan het plangebied (en omgeving) is de typering "Stuwwallenlandschap" toegekend. De hieronder begrepen welstandscriteria zien niet op een plan voor woningbouw.

De Welstandsnota kent met het welstandsgebied "Buurten met een individuele opzet" uitgangspunten en criteria die ook prima voor het onderhavige plangebied zouden kunnen gaan gelden. Dit vergt een wijziging van de Welstandsnota. De raad is hiertoe bevoegd. De welstandsontwikkelingscriteria (i.c. de criteria die gelden voor "Buurten met een individuele opzet") worden als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

De bouwplannen voor de (hoofd)bebouwing op de locatie moeten straks niet alleen voldoen aan het bestemmingsplan, maar ook aan de Welstandsnota. De welstandsontwikkelingcriteria moeten worden beschouwd als een wijziging van de welstandsnota.

3.1 Vervolg op eerdere besluitvorming.

Bij besluit van 23 mei 2023 heeft uw college positief besloten op het voorstel om het ontwerp-bestemmingsplan inclusief welstandsontwikkelcriteria en het ontwerpbesluit 'Hogere grenswaarde geluid' gecoördineerd met de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 10 woningen ter inzage te leggen. Het voortzetten van de formele procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan is hierop een logisch vervolg.

3.2 Geen aanleiding om van de formele bestemmingsplanprocedure af te zien

Zoals in de Nota en onder argument 1 is aangegeven, wordt voorgesteld een enkele aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Wanneer de raad akkoord gaat met deze voorgestelde wijziging en zodra deze aanpassing is verwerkt, kan het bestemmingsplan verder in procedure worden gebracht.

3.3 Het plan wordt uitvoerbaar geacht en is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan voldoet aan de planologische randvoorwaarden. Voor dit plan zijn dat de (omgevings-)aspecten milieuzonering, geur, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, en verkeer/parkeren. Er zijn op voorhand, behoudens de grenswaarde geluid (zie argument onder 7.), vanuit deze aspecten geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van het plan.

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar, voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse en wordt economisch uitvoerbaar geacht.

3.4 Past in Uitvoeringsprogramma Woningbouw

Het woningbouwaantal van 10 woningen is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026. Het plan maakt onderdeel uit van de Woningbouwafspraken Regio Zuidwest Friesland en Provincie Fryslân. Het programma is hiermee in lijn met de Woonvisie De Fryske Marren 2019 – 2023.

3.5 De raad heeft voor dit plan de coördinatieregeling van toepassing verklaard

Op 1 juni 2022 besloot de raad hiertoe. De coördinatieregeling maakt het mogelijk om de benodigde besluiten voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling -een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen- gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren.

Wanneer de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen en uw college het besluit hogere grenswaarde geluid heeft vastgesteld, kan uw college de omgevingsvergunning verlenen. Hiervoor dient te zijner tijd een separaat collegebesluit genomen te worden.

4. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

De gemeente is verplicht voor bepaalde plannen de kosten te verhalen. Deze plannen worden opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor deze plannen moet een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten op een andere manier is geregeld.

Alle kosten die samenhangen met de realisatie van het project, zoals de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan, zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De anterieure overeenkomst met kostenverhaal door de gemeente (waaronder de kosten van ambtelijke begeleiding) wordt vóór de vaststelling van het bestemmingsplan gesloten. Met de overeenkomst wordt tevens het risico op het betalen van planschade afgedekt. Daarom is het verhalen van kosten via een exploitatieplan niet aan de orde.

5.1 Hogere grenswaarde geluid is nodig

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van de Boegen. Met het oog op de beoogde woningbouw is daarom een geluidsonderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB kan worden voldaan. Dat is niet het geval. Voor de twee direct aan de Boegen geprojecteerde woningen wordt deze waarde overschreden (met maximaal 5dB).

Het bevoegd gezag (de gemeente) kan in voorkomende gevallen met een procedure hogere grenswaarde een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend, nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Omdat het een klein bouwplan betreft en er voor slechts twee woningen een hogere waarde nodig is, ligt het toepassen van geluidreducerende maatregelen niet in de rede.

Daarnaast zijn de geluidbelastingen relatief gering en zijn b.v. geluidschermen stedenbouwkundig niet gewenst. Daarom wordt voorgesteld een hogere grenswaarde procedure te volgen om de benodigde hogere grenswaarde vast te kunnen stellen. De FUMO heeft in dit verband een ontwerpbesluit “Hogere grenswaarde geluid” opgesteld (zie bijlage).

5.2 Goede ruimtelijke ordening blijft gehandhaafd

Op basis van de toelichting van het bestemmingsplan en de noodzakelijke onderzoeken is gebleken dat na de realisatie van deze ontwikkeling nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Geen zienswijzen

Het ontwerpbesluit “Hogere grenswaarde geluid” heeft met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit ontwerpbesluit. Uw college kan de benodigde hogere grenswaarde vaststellen.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Wet milieubeheer, Besluit milieueffectrapportage, Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, Wet geluidhinder.

Financiën

Alle kosten die samenhangen met het project, waaronder de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan, zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De anterieure overeenkomst met kostenverhaal door de gemeente (waaronder de kosten van ambtelijke begeleiding) wordt vóór de vaststelling van het bestemmingsplan gesloten. Met de overeenkomst wordt tevens het risico op het betalen van planschade afgedekt.

Duurzaamheid

Uitgangspunt bij de inrichting en de bouw van een wijk is het principe van de “integrale duurzaamheid”. Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er gebouwd wordt voor nu en in de toekomst, waarbij de woon- en leefkwaliteit behouden blijft. De woningen worden voorzien van laagtemperatuurverwarming. Via toepassing van het actief of passief gebruik van zonne-energie en/of de toepassing van warmtepompen met warmte- en koudeopslag in de bodem of luchtwarmtepompen.

In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt door Provincie Fryslân ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Hoewel het niet per se verplicht gesteld kan worden, wordt de eigenaar wel geattendeerd op het natuurinclusief ontwerpen van nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Hiervoor is ook inspiratie op te doen met de [‘40 punten checklist’](#) van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging.

Participatie

Het betreft een initiatief dat vanuit het dorp zelf afkomstig is, de initiatiefnemers hebben met de direct betrokkenen vaak overlegd. Op 28 april 2022 is een inloopavond voor alle dorpsbewoners en eventuele geïnteresseerden georganiseerd. Er waren ongeveer 30 belangstellenden aanwezig. In het dorp is een breed draagvlak voor het plan.

Daarnaast faciliteert de gemeente het ruimtelijke proces i.c. voert de bestemmingsplanprocedure waarbij belanghebbenden en overleginstanties de mogelijkheid hebben om schriftelijk of mondeling te reageren.

Communicatie

Met ingang van 2 juni 2023 hebben het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Hierover kon gedurende 6 weken, aflopend op 14 juli 2023, een zienswijze worden ingediend door belanghebbenden.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Vervolg en evaluatie

Wanneer de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, kunt u de omgevingsvergunning verlenen. Daarna moet u de besluiten weer gecoördineerd ter inzage leggen. Vervolgens is er beroep in één instantie mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is 6 weken.

Wij maken het vastgestelde bestemmingsplan, het besluit hogere grenswaarde geluid en de omgevingsvergunning bekend in het Gemeenteblad en wij sturen de wettelijke overlegpartners een bericht met betrekking tot de tervisielegging.

Het bestemmingsplan, het besluit hogere grenswaarde geluid en de omgevingsvergunning treden in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er beroep wordt ingesteld en een verzoek om schorsing wordt ingediend. In dat geval treden het bestemmingsplan, het besluit hogere grenswaarde geluid en de omgevingsvergunning in werking zodra er uitspraak wordt gedaan over het schorsingsverzoek en die uitspraak niet negatief is over het plan.

Wij stellen dit bestemmingsplan digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiernaast wordt het analoge bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd op het gemeentekantoor in Joure en de servicepunten in Lemmer en Balk. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De initiatiefnemer is voornemens zo snel mogelijk met de uitvoering te beginnen nadat de vergunning in werking is getreden.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. 230523-BIJLAGE-Collegebesluit ontwerpbestemmingsplan Oudemirdum - Boegen- Z757505
2. 230720-BIJLAGE-Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oudemirdum-Boegen-Z757505
3. 230720-BIJLAGE-Welstandsontwikkelingscriteria Oudemirdum - Boegen-Z757505
4. 230720-BIJLAGE-Besluit Hogere grenswaarde Oudemirdum - Boegen-Z757505
5. 230720-RV-Raadsvoorstel bestemmingsplan Oudemirdum - Boegen-Z757505
6. 230720-RB-Raadsbesluit bestemmingsplan Oudemirdum - Boegen-Z757505
7. 230720-RV-Voorblad raadsvoorstel bestemmingsplan Oudemirdum - Boegen-Z757505

Ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar

Vanwege de grootte van de bestanden is het ontwerpbestemmingsplan zoals dat eerder ter inzage heeft gelegen niet als bijlage bijgevoegd. Dit plan is digitaal te raadplegen via de volgende link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1940.BPOUM22DEBOEGEN-ON01>