

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 23 oktober 2024
Petear	: 9 oktober 2024
Agendapunt	: 8D/19B
Nummer	:
Datum voorstel	: 9 september 2024
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Joure - Park Sevenwolden inclusief grondexploitatie en beschikbaarstelling krediet voor de uitvoering hiervan
Zaaknummer	: Z.792742
Portefeuillehouders	: de heren C. van Hes en R.M. van Iddekinge

Voorstel:

1. De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Joure - Park Sevenwolden vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Joure - Park Sevenwolden met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPJRE22SEVENWOLDF2-VA01 gewijzigd vast te stellen zoals in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
4. De grondexploitatieopzet voor Joure - Park Sevenwolden vast te stellen.
5. Een krediet van € 2.055.043 voor de realisatie van Joure - Park Sevenwolden beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie Joure - Park Sevenwolden.

Inleiding – Ynlieding

Met ingang van 22 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Joure - Park Sevenwolden gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen met zienswijzenmogelijkheid bij de raad. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het plan biedt ruimte voor circa 50 woningen in diverse segmenten. Een deel van de woningen kan door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gerealiseerd worden. Het plan bestaat uit een mix van 13 sociale huurwoningen, 21 betaalbare koopwoningen en 16 duurdere koopwoningen. Dit sluit aan op de Regionale Woondeal Zuidwest Friesland die in april 2023 is afgesloten met het Rijk en de provincie. Voor de ontsluiting wordt de aanwezige ontsluitingsweg van de eerste fase van het plan Sevenwolden gebruikt. Het verloop van deze weg wordt enigszins aangepast vanwege de verkavelingsopzet. Over de planontwikkeling hebben we twee aparte inloopsessies gehouden.

We hebben zeven schriftelijke zienswijzen ontvangen van bewoners, in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben we de zienswijzen van reacties voorzien. Het voorstel is om de zienswijzen niet over te nemen.

Wel hebben we het verkavelingsontwerp op verschillende punten aangepast, mede naar aanleiding van nader overleg met woningcorporatie Accolade. De aanpassingen hebben in enkele situaties raakvlakken met de zienswijzen waarmee hierdoor deels tegemoet wordt gekomen. Dat geldt ook voor enkele andere aanpassingen.

De aanpassingen moeten verwerkt worden in het vast te stellen bestemmingsplan. Het openbare gebied achter de rijwoningen verandert door verkleining van de achtertuinen, waardoor meer ruimte voor groen bestaat.

We voegen informatie aan het plan toe over de 'groene gedachte' voor Park Sevenwolden, we passen in de bestemming Woongebied de maximale bouwhoogte voor de CPO woningen aan van 12 naar 11 meter en we schrappen de algemene afwijkmogelijkheid met 10% voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van alle woningen. Verder stellen we verschillende aanpassingen en verduidelijkingen voor zoals over de verkeersaspecten en de vleermuis.

Het is aan de raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan en de vaststelling van de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Naast het vaststellen van het bestemmingsplan dient ook de grondexploitatie door de raad te worden vastgesteld en dient er, om het plan uit te kunnen voeren, een krediet beschikbaar te worden gesteld.

Beoogd resultaat - Beëinde resultaat

Het leveren van een bijdrage aan de woningbouwdoelstelling.

Argumenten – Argumenten

1. De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bevat een passende reactie op de zienswijzen.

We hebben de bezwaren van de indieners van de zienswijzen goed in beeld gebracht. De zienswijzen zijn niet zodanig dat het plan niet of geheel anders zou moeten worden vastgesteld.

Naar aanleiding van nader overleg met woningcorporatie Accolade, hebben we het verkavelingsontwerp voor het plan Park Sevenwolden deels aangepast.

Hierna geven we een beknopte weergave van enkele zienswijzen en daarna geven we onze reactie daarop. Vervolgens gaan we in op het aangepaste verkavelingsontwerp voor het plan Park Sevenwolden.

Beknopte samenvatting van de zienswijzen

Meerdere indieners van de zienswijzen zijn het niet eens met het plan en de wijze waarop het plan vorm wordt gegeven.

In het ontwerpbestemmingsplan is niet geborgd op welke wijze de bestemming Groen wordt ingevuld en in stand wordt gehouden. De bewoners van het appartementencomplex willen geen bomenrij van 15 meter hoog.

De rijwoningen zijn met de achtergevel naar de achtertuinen van de woningen aan de Harddraversweg gesitueerd. Als de woningen met de voorgevel zouden worden gespiegeld dan geeft dat de toekomstige bewoners een woning met avondzon in de tuin. Ook wordt hiermee potentiële overlast van elkaars tuinen weggenomen. Het nader onderzoek naar de vleermuis ontbreekt bij het plan.

Diverse bewoners zijn het niet eens met het plan en vinden ruim 50 woningen niet passen bij de beschikbare ruimte en omgeving. De bouw van deze woningen op deze postzegel is niet aanvaardbaar. Woningen tot 12 meter bouwhoogte zijn te hoog; gevraagd wordt om niet meer dan 9 meter maximale nokhoogte toe te staan en voor alle woningen één laag met kap.

Bewoners maken zich zorgen over de verkeersveiligheid, de ontsluiting moet veilig zijn. Maak een veilige oversteek bij de Harddraversweg en stel op de hele Boeresingel eenrichtingsverkeer in.

Er zou een onafhankelijk verkeersonderzoek naar de verkeersveiligheid moeten worden gedaan, waarbij ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Omkromte geen taboe zou moeten zijn.

In het ontwerp ontbreekt een groene long, speelveld of natuurrecreatief terrein.

Enkele indieners van de zienswijzen vragen om afzonderlijke wandel- en fietspaden te maken voor het gebied en omgeving.

Enkele bewoners van de Harddraversweg vragen om de parkeerplaatsen achter hun woning aan de Harddraversweg aan te passen, zodat deze in lijn komt met de zijgevel van de eerste hoekwoning.

Naast de hoekwoning zouden geen bouwwerken of stalling of opslag van 1,5 meter mogen plaatsvinden. Gevraagd wordt om de situering van de rijwoningen enigszins te verplaatsen.

Beknopte reactie op de zienswijzen

Het plan past in de gemeentelijke woonvisie en binnen de afspraken van de Regionale Woondeal Zuidwest Friesland die in april 2023 is gesloten met het Rijk en de provincie.

Het plangebied voor het Park Sevenwolden heeft een oppervlakte van circa 3,6 hectare. Bij max.

53 woningen betekent dit dat er $53 / 3,6 = 15$ woningen gemiddeld per hectare gebouwd kunnen worden.

Bij vergelijking van gemiddelden van woningen per hectare elders komen we uit op:

- dicht stedelijk gebied: tot circa 60 woningen per hectare;
- centrum/dorp: circa 20 tot 25 woningen per hectare;
- landelijk tot circa 12 woningen per hectare.

Bij 15 woningen per hectare is sprake van een aanvaardbare woningdichtheid die past bij de aard en schaal van Joure.

Zoals we in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben aangegeven, zijn we bereid om in de bouwregels behorende bij de bestemming Woongebied de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw te verlagen van 12 naar 11 meter. In de algemene afwijkingsregels nemen we op dat de mogelijkheid om 10% af te wijken niet van toepassing is op de bouwhoogte voor alle woningen.

Een verdere verlaging van de maximale bouwhoogte naar 9 of 10 meter achten we niet aan de orde. Een maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen is binnen de actuele bestemmingsplannen met een W1-woonbestemming in Joure gangbaar. We willen het collectief van particuliere opdrachtgevers voldoende ruimte bieden om met creatieve bebouwingsvoorstellen te komen. Een aparte goothoogte voor de hoofdgebouwen binnen de bestemming Woongebied is niet opgenomen. Ruimtelijk en stedenbouwkundig vinden we dat passend voor deze – grondgebonden – CPO woningen.

Tijdens de inloopbijeenkomst van 23 januari 2024 hebben we de basisstructuur van het groenplan getoond. Het plan Park Sevenwolden komt in een groene omgeving waar woningen worden gerealiseerd tussen omliggende bebouwing.

De groene inpassing is van belang om de bebouwing te betrekken bij het groen. Langs de achterkant van de wijk ligt het privé natuurgebied De Famberhorst waar de gemeente bij wil aansluiten om het groen de wijk in te krijgen.

Zoals vermeld tijdens de laatste bijeenkomst, is het onze bedoeling om voor de invulling van de diverse groenstroken aansluiting te zoeken bij de gemaakte opmerkingen. Dit om gezamenlijk de beoogde doelen en wensen op elkaar af stemmen. We overleggen verder over de invulling van het groen.

In de plantoelichting nemen we informatie op over de 'groene gedachte' voor het plan Park Sevenwolden aan de hand van de betreffende notitie die we als bijlage aan het vast te stellen bestemmingsplan toevoegen. De bewoners kunnen ons daarop aanspreken als dat nodig zou zijn. De rijwoningen parallel aan de Harddraversweg worden met de voorkant richting noordwestelijke bosschages gepland, dus met de achtertuinten richting Harddraversweg.

De achtertuinten van de rijwoningen worden op verzoek van woningcorporatie Accolade minder diep. Van 14 naar 6 meter. De diepte van de rijwoningkavels komt daarmee op 20 meter (in plaats van 28 meter).

De rijwoningen worden 3 meter in zuidoostelijke richting verschoven, zodat er meer ruimte is tussen de kavels en de te handhaven noordwestelijke groenstrook. De verharding komt als geheel op 2 à 2,5 meter extra afstand tot de achterkant van de percelen aan de Harddraversweg te liggen. Zodat extra ruimte voor afschermend opgaand groen tussen de verhardingen en achtertuinten van de Harddraversweg ontstaat. Aan de uiteinden van de rijwoningen komt de zijtuin te vervallen. De zijgrens ligt dan tegen de gevel aan.

Het aantal parkeerplaatsen brengen we terug tot 15, dat hier voldoende moet zijn.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig vinden we deze situatie alleszins aanvaardbaar.

Nader onderzoek naar de vleermuis is gaande. Voor de ecologie geldt de wetgeving vanuit de natuurbeschermingswet, die losstaat van het bestemmingsplan. Eventuele benodigde ontheffingen kunnen los van het bestemmingsplan worden gedaan. Eventuele nodige ecologische maatregelen moeten worden gedaan voordat er fysieke ingrepen plaatsvinden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden aangegeven of het plan op het gebied van de ecologie uitvoerbaar is en welke maatregelen er genomen moeten worden. Beide routes die het adviesbureau noemt (nader onderzoek of het opstellen van een werkprotocol) verwerken we in de plantoelichting. Bij een werkprotocol dient te worden opgenomen dat er geen kunstlicht richting de boomholte schijnt. Dit soort maatregelen blijven achterwege als tijdens het onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van vleermuizen in de boomholte wordt uitgesloten.

Aan het ontwerpbestemmingsplan is een mobiliteitstoets toegevoegd, waaraan verkeerstellingen ten grondslag hebben gelegen. We hebben geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het rapport. Inmiddels zijn herkenbare informele oversteeklocaties gemaakt op de Harddraversweg. Een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Omkromte is in het plan niet voorzien. Dat is niet nodig. Het plan wordt hier met een fiets-/wandelpad van 1,5 meter breed verbonden met de Omkromte. Voor het veranderen van de verkeersstructuur bestaat geen aanleiding; de mobiliteitstoets biedt daarvoor geen aanknopingspunten.

2. *We stellen voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

Als gevolg van het gewijzigde verkavelingsontwerp, zijn in woord er verschillende aanpassingen nodig. Aan de uiteinden van de blokjes rijwoningen komt de zijtuin te vervallen. De grens komt tegen de gevel aan te liggen, de strook krijgt een groenbestemming.

De achtertuinen van de rijwoningen worden minder diep op verzoek van de woningcorporatie. Van 14 meter naar 6 meter. De totale diepte van de rijwoningkavels is daarmee 20 meter geworden (in plaats van 28 meter).

De rijwoningkavels verschuiven 3 meter in zuidoostelijke richting, zodat er meer ruimte tussen de kavels en de te handhaven noordwestelijke groenstrook ontstaat.

Aan de achterzijde van de rijwoningen is de verharding van parkeren en rijbaan gespiegeld en komt de verharding als geheel op 2 à 2,5 meter extra afstand tot de achterkant van de percelen van de Harddraversweg te liggen. Zodat extra ruimte voor extra / afschermend groen tussen verharding en achtertuinen van de Harddraversweg ontstaat.

Tussen parkeren en achtertuinen van de rijwoningen is een voetgangstrook toegevoegd, zodat de toegangen tot achtertuinen niet geblokkeerd worden door geparkeerde auto's.

Het aantal (openbare) parkeervakken bij de rijwoningen is teruggebracht tot 15. Dit is volgens de parkeerkencijfers voor de doelgroep van dit type rijwoningen volgens de woningcorporatie.

En hiermee kon ook de lengte van de rijbanen hier verkort worden, zodat extra ruimte voor groen ontstaat.

Overige wijzigingen

De bestemmingsvlakken van de bestemming 'Water' stemmen we af op het aangepaste ontwerp.

De bouw- en bestemmingsvlakken van de woonbestemmingen en de verkeersbestemming stemmen we op enkele plekken ook beter af op het nieuwe verkavelingsontwerp.

Door netverzwaring moet mogelijk de aanwezige trafo in het gebied worden vergroot en verplaatst met circa 30 meter in zuidwestelijke richting. We zijn hierover in gesprek met Liander. Deze komt dan in de groenstrook achter de CPO-strook (met mogelijk halfvrijstaande woningen), waarbij voor de bestaande appartementen de trafo minder /niet zichtbaar wordt (omzoomd met groen). Wanneer de trafo verplaatst kan worden, willen we tevens de woonstraat voorlangs de woningen iets meer richting die tuinen verplaatsen. De straat komt dan op grotere afstand van de aanwezige appartementen en de geplande bomen tussen water en rijbaan krijgen dan een bredere groenstrook. We richten het bestemmingsplan zo in dat we dit kunnen faciliteren.

Op verzoek van het Wetterskip Fryslân beschrijven we verder in Hoofdstuk 4. Water de beschrijving van de concrete waterhuishoudkundige aspecten en de uitwerking er van. Voor het plan Park Sevenwolden is een waterhuishoudkundig plan opgesteld en we vermelden in de plantoelichting dat er overleg is met Fumo over de ontgronding.

In de plantoelichting schenken we op verzoek van de provincie Fryslân aandacht aan de uitvoerbaarheid voor soorten op grond van de natuurbeschermingswetgeving.

Informatie over de groenvisie voor het gebied vermelden we in de plantoelichting.

We verlagen in de bouwregels de maximale bouwhoogte voor de bestemming Woongebied van 12 meter naar 11 meter. In artikel 12 van de planregels vermelden we dat de mogelijkheid om met 10% af te wijken van de maximale bouwhoogte niet van toepassing is op de maximale bouwhoogten van alle woningen in het plangebied.

3. *Een exploitatieplan is niet nodig.*

Een exploitatieplan is niet nodig. De gronden voor de woningbouwontwikkeling zijn grotendeels eigendom van de gemeente en de gemeente zorgt voor het bouwrijp maken van de grond en de uitgifte van de kavels.

4. *We stellen voor om de grondexploitatieopzet voor Park Sevenwolden vast te stellen.*

Om tot uitvoering van het plan over te gaan moet eerst de grondexploitatie worden vastgesteld. Hiervoor is een exploitatieopzet gemaakt. Deze opzet voorziet in de realisatie van het plan met een looptijd van 7 jaar. De benodigde gronden voor de woningbouw zijn eigendom van de gemeente en worden volgens de geldende regelgeving tegen boekwaarde ingebracht. De reële marktwaarde van de in te brengen grond ligt hoger dan de boekwaarde. Dit verschil komt financieel tot uiting in het positieve resultaat van de grondexploitatie. Voor de civieltechnische kosten is op basis van het definitief ontwerp een raming op detailniveau gemaakt. Voor wat betreft de inkomsten is gerekend met basis verkoopprijzen met als prijspeil 2024. Alle aanlegkosten, inclusief het openbaar gebied, komen ten laste van de grondexploitatie. Na afsluiting van het plan in 2030 wordt het onderhoud en daarmee de onderhoudslasten van het openbaar gebied (groen, wegen, paden etc.) overgedragen aan het team Ruimtelijk Beheer. Dit betekent vanaf dat jaar een areaal uitbreiding.

De exacte uitgifteprijsen worden kort voor de daadwerkelijke uitgifte van (een deel van) de kavels door het college vastgesteld, met inachtneming van de kaders zoals deze zijn opgenomen in de Notitie Grondprijsbeleid. In deze exploitatieopzet zijn verder de parameters zoals rente en kostenstijgingen toegepast zoals deze ook in de overige grondexploitaties gebruikt worden. Uit de berekeningen blijkt dat de kosten kunnen worden gedekt door de inkomsten uit de grondverkoop. Er resteert een positief saldo. In het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording (B.B.V.) is het aan de raad om de grondexploitatieopzet vast te stellen. Jaarlijks wordt de exploitatie hergecalculeerd. Verantwoording hiervan vindt plaats via de jaarrekening. Vanwege de financiële belangen van de gemeente ligt de exploitatieopzet vertrouwelijk ter inzage.

5. *We stellen voor een krediet voor de realisatie beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie Park Sevenwolden.*

Voor het realiseren van het plan is een krediet benodigd. Uit de grondexploitatie volgt het krediet dat benodigd is voor de realisatie van het plan. In dit krediet ter grootte van € 2.055.043 zijn alle nog te maken kosten begrepen. Zoals hierboven aangegeven zullen de kosten worden gedekt door de inkomsten uit de grondverkoop. We stellen voor de raad te vragen het benodigde krediet beschikbaar te stellen. Het krediet komt ten laste van de grondexploitatie Joure, Park Sevenwolden.

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

Het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is afhankelijk van de goede afloop van de planologische procedure.

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

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Woonvisie De Fryske Marren, Nota Duurzaamheid, Omgevingsvisie.



Financiën – Finânsjes

Voor de realisatie van het plan is een krediet nodig. Het krediet komt ten laste van de grondexploitatie Joure, Park Sevenwolden. De kosten kunnen worden gedekt door de grondopbrengsten.

Duurzaamheid – Duorsumens

De woningen moeten gasloos worden uitgevoerd. De woningen worden niet aangesloten op gas en moeten dus via duurzame opwekking verwarmd worden. Door de aanwezigheid van oppervlaktewater en openbare groenstroken met voldoende bomen, kan hittestress zoveel mogelijk worden tegengegaan. De bewoners worden gestimuleerd om de tuinen zoveel mogelijk groen te houden.

Participatie – Partisipaasje

De gemeente voert de ruimtelijke procedures waarbij belanghebbenden de gelegenheid hebben om te reageren.

Communicatie – Kommunkaasje

We hebben twee inloopbijeenkomsten over het plan gehouden, laatst op 23 januari 2024. Hierbij zijn vragen aan de orde gekomen naar aanleiding van de inspraakreacties, zoals over de basisstructuren verkeer, water en groen, over de CPO-locaties en onderlinge afstanden. Verder is informatie op de gemeentelijke website vermeld. Indieners van de zienswijzen krijgen een uitnodiging voor het Petear. Na vaststelling leggen we het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze ter inzage met beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Na afloop van de terinzagelegging en mogelijk een uitspraak in een beroepsprocedure, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Het bouwrijp maken kan volgend jaar plaatsvinden, onder voorbehoud van de goede afloop van de procedure.

Bijlagen – Taheakke

240909-CA-Vaststellen bestemmingsplan Joure Park Sevenwolden en krediet, Z.792742
240909-RB-Vaststellen bestemmingsplan Joure-Park Sevenwolden inclusief grondexploitatie en beschikbaarstelling krediet, Z.792742
240909-Bijlage 1-Ontwerpbestemmingsplan Joure - Park Sevenwolden-Z.792742
240909-Bijlagen 2.1 t/m 2.7-Zeven brieven met zienswijzen Park Sevenwolden-Z.792742
240909-Bijlage 3-Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen plan Joure - Park Sevenwolden-Z.792742
240909-Bijlage 4 mail reactie Wetterskip Fryslân op ontwerpplan,Z.792742
240909 Bijlage 5 Info groene gedachte Sevenwolden, Z.792742
240909 Bijlage 6 Aangepast verkavelingsontwerp Park Sevenwolden, Z.792742
240909 Bijlage 7-Info over indieners zienswijzen-Z.792742-VERTROUWELIJK
240909-Bijlage 8-Exploitatieopzet Joure Park Sevenwolden-Z.792742-VERTROUWELIJK

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra