

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) de heer C. van Hes Datum voorstel: 31-03-2023 Besluit raad: Ja T.k.n. raad: Nee Zaaknummer: Z.745119 Aantal bijlagen: 8 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 ☐ concerncontrol ☐ sociaal wijkteam ☐ diensten beheer werk en inkomen ☐ informatie ☐ sociaal wijkteam ☐ klanten contact centrum zorg en participatie ☐ maatschappelijke ontwikkeling ☒ vergunningen, ☐ middelen toezicht en ☐ ondersteuning handhaving ☒ ruimtelijk beheer/realisatie ☐ wijkbeheer ☒ ruimtelijke ontwikkeling ☐ wijkover- schrijdend beheer
---	--

Onderwerp:
Bestemmingsplan Wijckel - Jachtlustweg 55

- Ontwerpbesluit:**
Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen:
1. Het bestemmingsplan Wijckel – Jachtlustweg 55, als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPBLK22JACHTLUST55-VA01, gewijzigd vast te stellen.
 2. De reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Wijckel – Jachtlustweg 55 vast te stellen en deze als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.
 3. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

	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

Op 23 januari 2020 ontvingen wij een verzoek om aan de eigenaren van het perceel Jachtlustweg 55 te Wijckel schade te vergoeden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Balk-Zuid 2017'. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is de mogelijkheid om meer dan één woning op het perceel te realiseren komen te vervallen. Ten einde hier een standpunt over in te nemen, is een deskundig bureau gevraagd advies uit te brengen inzake deze kwestie. Op grond van dit advies is gebleken dat er inderdaad sprake is van geleden planologische schade welke voor vergoeding in aanmerking komt.

Op 26 januari 2021 is door uw college besloten in te stemmen met het adviesrapport dat strekt tot vergoeding van planologische schade en deze in natura te vergoeden. Dit door mee te werken aan een bestemmingsplanprocedure voor deze locatie en daarmee het bestaande recht te herstellen. Een en ander in goed overleg met de eigenaren van het perceel.

Beoogd resultaat

Middels het vaststellen van een nieuw planologisch kader wordt, door het herstellen van het recht om meer dan één woning op het betreffende perceel te bouwen, de geleden schade weggenomen. Tevens wordt met het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om de bestaande woning uit te breiden.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 Vervolg op eerdere besluitvorming

Op 26 januari 2021 heeft uw college besloten akkoord te gaan met het adviesrapport planschade (T-8467) en medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanprocedure om de geleden planologische schade in natura te compenseren. Zie bijlage 1 bij dit advies voor nadere informatie inzake het bedoelde besluit.

Bij besluit van 8 december 2022 heeft uw college positief besloten op het voorstel om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en de formele procedure hiervoor te starten. Het voortzetten van de formele procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan is hierop een logisch vervolg.

1.2 Wensen eigenaren perceel

Zoals gesteld in uw besluit van 26 januari wordt in goed onderling overleg met de eigenaren vorm gegeven aan de verdere uitwerking. Voor de nieuwe indeling van het perceel is hiervoor door de gemeente een opzet gemaakt, welke mede gebaseerd is op de mogelijkheden uit het voormalige bestemmingsplan. De eigenaren van het perceel en de stedenbouwkundige hebben elkaar hierin kunnen vinden.

Uit dit overleg met de eigenaren kwam tevens naar voren dat zij naast het herstellen van de mogelijkheid om een tweede woning op het perceel te bouwen, al enige tijd de wens hebben om de bestaande woning uit te breiden, waarbij de bestaande karakteristieke uitstraling van de woning behouden blijft. Het vigerende bestemmingsplan verzet zich echter tegen deze uitbreiding.

Op grond van een positief stedenbouwkundig advies met betrekking tot deze gewenste uitbreiding, is het idee opgevat om deze wens ook mee te nemen in de te volgen planologische procedure. Nu we voor dit perceel toch een formele procedure doorlopen, ligt het in de rede om dit te combineren. Hierbij is wel opgemerkt dat wanneer de uitbreiding van de bestaande woning de procedure voor het herstellen van de planologisch geleden schade onverhoopt zal gaan beïnvloeden, de werkwijze daarop aangepast zal worden.

1.3 Strijd met bestemmingsplan

Het betreffende perceel valt in het vigerende bestemmingsplan 'Balk Zuid 2017'. Binnen dit juridisch planologische kader heeft het perceel de bestemming 'Wonen - 1', waarbij het realiseren van een tweede woning op het perceel niet bij recht toegestaan is.

Tevens is het uitbreiden van de bestaande woning beperkt tot het uitbreiden van het bestaande hoofdgebouw met een (of meerdere) bijbehorend(e) bouwwerk(en). De gewenste uitbreiding is binnen dat kader niet te realiseren.

1.4 Herziening van het bestemmingsplan nodig

Om uitvoering te kunnen geven aan het compenseren van de geleden planschade is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Tevens wordt met deze herziening ruimte geboden om de bestaande woning uit te breiden, opdat de karakteristieke uitstraling van de woning bewaard kan blijven en de eigenaren daarbij kunnen voorzien in hun eigen woonwensen. Daarmee wordt de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.5 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Dit blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan en uit de onderzoeksrapporten die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Uit onderzoek blijkt dat zowel de nieuwe woning, als de uitbreiding van de bestaande woning, volledig buiten de contour van de voorkeursgrenswaarde zijn gesitueerd. Weliswaar is de geluidbelasting voor een gedeelte van het perceel hoger dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, maar dit is enkel van toepassing op de reeds bestaande woning en de Wet geluidhinder stelt dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op een bestaande woning niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

1.6 Past in visie / beleid woningbouw

In de woonvisie wordt het beleid op het gebied van wonen beschreven voor de periode 2019-2023. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor eventuele prestatieafspraken met de corporaties. Voor de gemeente is het belangrijk dat het plattelandskarakter behouden blijft. Ten aanzien van (nieuwe) ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de ontwikkelingen in balans moeten zijn met de huidige waarden van het gebied. De gemeente staat hierbij open voor kansen. Initiatieven worden gefaciliteerd met maatwerk naar aard en schaal van de woonomgeving.

De hoofddoelstelling van het woonbeleid is dat alle inwoners van De Fryske Marren binnen hun eigen mogelijkheden zoveel mogelijk hun eigen woonwensen moeten kunnen realiseren. Met het realiseren van de woning en de uitbreiding van de bestaande woning wordt daaraan voldaan.

De raad heeft het Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2019-2026 op 26 juni 2019 vastgesteld. In dit programma is ruimte opgenomen voor particuliere initiatieven op diverse locaties. In dit geval is sprake van het toevoegen van één extra woning. Het plan past binnen het woningbouwprogramma.

1.7 Het plan wordt uitvoerbaar geacht

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 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.

2. Geen zienswijzen, wel een ambtshalve wijziging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 23 december voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen bij de raad ingediend.

Voor de stikstofdepositie is er, uitgaande van de toen nog geldende bouwvrijstelling, een berekening gemaakt is voor enkel de gebruiksfase. In november 2022 is gebleken dat deze vrijstelling niet meer toegepast mag worden en er derhalve een nieuwe berekening gemaakt dient te worden. Met de aanstaande uitrol van de nieuwe Aeries-calculator in januari 2023, lag het niet in de rede om voor het ontwerpbestemmingsplan nog een volledige berekening te maken op basis van de oude calculator. Deze berekening is daarom voor de vaststelling alsnog uitgevoerd. De toelichting is hier ook op aangepast.

3. 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.

De kosten die gemoeid zijn met de bestemmingsplanprocedure worden gedragen door de gemeente. Dit is overeengekomen op grond van het besluit om de geleden planologische schade in natura te compenseren. De gronden zijn reeds in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten die gemoeid zijn met het bouw- / woonrijp maken van het terrein worden door hem gedragen. Hierdoor is er geen sprake van kostenverhaal of zijn de kosten reeds anderszins verzekerd. Het verhalen van kosten via een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening

Financiën

De kosten voor de vervaardiging van het bestemmingsplan zijn, zoals gesteld in uw besluit van 26 januari 2021, voor rekening van de gemeente. Het betreft zowel de ambtelijke uren, de leges, de publicatiekosten, etc. Deze worden gedekt uit het budget herziening bestemmingsplannen.

Omdat er tevens sprake is van een uitbreiding van de bestaande woning op verzoek van de eigenaren, is voor dat specifieke onderdeel een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Duurzaamheid

In de huidige situatie zal een nieuwe woning energiezuinig en gasloos gebouwd moeten worden. Uitgangspunt is dat de woning wordt 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.

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.

Inwonersparticipatie

De gemeente voert de bestemmingsplanprocedure waarbij belanghebbenden en overleginstanties de mogelijkheid hebben om schriftelijk of mondeling te reageren.

De eigenaar van het perceel heeft op eigen initiatief eventuele belanghebbenden uit de directe omgeving benaderd. Hij heeft hierbij de plannen met het perceel en de bebouwing kenbaar gemaakt. Gebleken is dat er vanuit de directe omgeving op voorhand geen bezwaren tegen de plannen zijn.

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

Communicatie

Als u instemt met dit voorstel, leggen we dit voor aan de raad. In voorkomende gevallen informeren we de indieners van eventuele zienswijzen over behandeling in het Petear. Dat is in dit geval niet aan de orde.

Vervolg en evaluatie

Wanneer de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, sturen wij de wettelijke overlegpartners een mail met betrekking tot de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan. Vervolgens maken wij het vastgestelde bestemmingsplan bekend in het Gemeenteblad.

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

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

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. 210126-BIJLAGE-Besluit B&W toekenning planschade in natura-Z_745119
2. 221208-BIJLAGE-Besluit B&W ontwerpbestemmingsplan Wijckel – Jachtlustweg 55-Z_745119
3. 221128-BIJLAGE-Ontwerpbestemmingsplan Wijckel - Jachtlustweg 55-Z_745119
4. 230212-BIJLAGE-Memo stikstofemissie en -depositie Wijckel - Jachtlustweg 55-Z_745119
5. 230331-BIJLAGE-Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Wijckel - Jachtlustweg 55-Z_745119
6. 230331-RV-Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Wijckel - Jachtlustweg 55-Z_745119
7. 230331-RB-Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Wijckel - Jachtlustweg 55-Z_745119
8. 230331-RV-Voorblad raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Wijckel - Jachtlustweg 55-Z_745119