

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) de heer C. van Hes Datum voorstel: 28 maart 2023 Besluit raad: Ja T.k.n. raad: Nee Zaaknummer: Z.719670 Aantal bijlagen: 9 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:

Anterieure overeenkomst - vaststellen bestemmingsplan Oudehaske - Jousterweg 130

Ontwerpbesluit:

Het college besluit:

1. Een anterieure overeenkomst te sluiten met B.P.O. Projectontwikkeling B.V. over het realiseren van een woningbouwproject op het perceel Jousterweg 130 te Oudehaske;
2. De gemeenteraad voor te stellen de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Oudehaske – Jousterweg 130 vast te stellen;
3. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Oudehaske – Jousterweg 130 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

B.P.O. Projectontwikkeling B.V. wil een inbreidingsplan met woningbouw realiseren op het perceel Joustervweg 130 te Oudehaske. U hebt hier al verschillende besluiten over genomen. Eind vorig jaar was het project zover gevorderd dat u het ontwerpbestemmingsplan Oudehaske – Joustervweg 130 ter inzage kon leggen. Wij ontvingen vervolgens 19 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan plan. Wij hebben een reactie geschreven op deze zienswijzen. Die reactie is opgenomen in de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Het doel van dit advies is dat u de raad voorstelt deze nota en het bestemmingsplan vast te stellen. Ook beogen wij dat u een anterieure overeenkomst sluit met de ontwikkelaar.

Beoogd resultaat

Bijdragen aan de doelstelling om in de periode tot en met 2029 duizend woningen te realiseren in onze gemeente.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. Het sluiten van de overeenkomst is een logisch vervolg op eerdere bestuurlijke besluitvorming

Die besluitvorming was steeds positief:

- op 18 februari 2020 hebt u in beginsel ingestemd met het realiseren van woningbouw op Joustervweg 130 te Oudehaske. Ook hebt u toen besloten een intentieovereenkomst te sluiten.
- op 28 september 2021 hebt u ingestemd met het voorlopig ontwerp van het plan, waarin onder andere input vanuit een draagvlakonderzoek was verwerkt.
- op 10 mei 2022 hebt u besloten het voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor het overleg en voor de inspraakprocedure.
- Op 13 oktober 2022 hebt u besloten het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

In de overeenkomst maken we afspraken over de inhoud van het project, over de civieltechnische werkzaamheden, over de benodigde overdracht van gronden, over de realisatietermijn en over de door partijen te betalen exploitatiebijdrage. Ook dekken we met de overeenkomst het eventuele risico op planschade af, ook al schatten we dat risico niet hoog in. Met de initiatiefnemer is al overeenstemming bereikt over de inhoud van de bijgevoegde overeenkomst.

2.1 De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bevat een goede reactie op de zienswijzen

De relevante feiten zijn goed in beeld gebracht. Dit geldt ook voor de belangen van de indieners van de zienswijzen. We zijn op alle onderdelen van de zienswijzen ingegaan.

In de deze casus komt het klassieke spanningsveld naar voren tussen het algemeen belang en de individuele belangen van omwonenden. Er is sprake van een algemeen belang bij woningbouw, ook voor het voetlicht gebracht door Dorpsbelang. Dit belang is vertaald naar een plan met een mix van woningtypen: appartementen, vrijstaande, half vrijstaande en rijenwoningen. De keerzijde van de medaille is dat het plan invloed heeft op onder andere de woonsituatie van omwonenden. Die invloed vinden wij echter niet zodanig dat het plan niet of heel anders zou moeten worden vastgesteld. Daarbij hebben wij mede overwogen dat in de bebouwde kom, anders dan in het landelijke buitengebied, nu eenmaal sneller een zekere beperking van bijvoorbeeld uitzicht, rust en privacy aan de orde is. Dit omdat de afstanden tussen de bebouwing in zo'n omgeving in de regel kleiner (kunnen) zijn dan in het buitengebied.

Wij geven de inhoud van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop beknopt weer. Voor uitgebreidere informatie hierover verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en naar de zienswijzen zelf.

Samenvatting zienswijzen

De omwonenden vinden dat door het plan de verkeersveiligheid in gevaar komt omdat het volgens hen veel drukker wordt. Verder willen zij meer appartementen en minder grondgebonden woningen, ook omdat er dan meer ruimte is voor groen. Ze vinden dat het plan hun woonklimaat aantast en dat er geen sprake is van echte inspraak. Ook vinden ze de goot- en bouwhoogte van de woningen te fors. Verder ontbreken er volgens hen stukken bij het ontwerpbestemmingsplan. Zij doen een voorstel voor een

aangepast plan. Volgens één van de indieners van de zienswijzen is het plan in strijd met de natuurwetgeving omdat er essentieel foerageergebied voor vleermuizen verloren zou gaan. De Stichting Kulturhûs vreest ook voor de verkeersveiligheid en drukte en vreest een tekort aan parkeerruimte omdat de ontsluiting deels over grond gaat waar nu nog parkeerplaatsen zijn.

Beknpte reactie op de zienswijzen

Het wordt niet te druk en ook de verkeerveiligheid komt niet in gevaar. De capaciteit van de weg is voldoende en er geldt een lage maximumsnelheid van 30 km/uur. Het door de indieners van de zienswijzen ingediende, alternatieve plan genereert net zo veel verkeer. Wij willen vasthouden aan de mix van twee vrijstaande woningen, vier half vrijstaande woningen, vijf rijenwoningen en acht appartementen. In dit licht merken wij op dat in het initiële plan helemaal geen appartementen waren opgenomen. Die zijn op verzoek van Dorpsbelang toegevoegd. De toegestane goot- en bouwhoogte is gebruikelijk in onze gemeente. Er is weliswaar enig verlies van uitzicht, privacy en dergelijke, maar dit is niet onevenredig in relatie tot het te dienen algemeen belang. Wel passen we de regels aan zodat er geen steigers en terrassen boven de sloot nabij de woningen aan de Jousterweg gemaakt kunnen worden. Anders dan wordt gesteld, is er wel degelijk sprake geweest van inspraak. Het plan is ook naar aanleiding van ingediende reacties aangepast. Dit laat onverlet dat niet aan alle aangedragen wensen tegemoet is gekomen, maar dat is wat anders dan dat er geen sprake is geweest van inspraak. Volgens ons is het plan de resultante van een evenredige belangenafweging.

De parkeerplaatsen bij It Kulturhûs compenseren wij op loopafstand in het plangebied.

Verder hebben wij alsnog een bezonningsstudie op laten stellen. Uit dit onderzoek blijkt dat qua bezonning wordt voldaan aan de normen. Het opstellen van een planschade-analyse is niet verplicht. Het staat een ieder vrij een verzoek om planschade in te dienen. Bij het beoordelen daarvan moet in ogenschouw worden genomen dat ook nu al geen sprake is van een blanco, planologische situatie. Op de verkeersveiligheid wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan al ingegaan met als conclusie dat de verkeersveiligheid niet in geding is.

Uit ecologisch onderzoek blijkt dat er in het plangebied weliswaar vleermuizen foerageren, maar dat het niet om een essentieel foerageergebied gaat. De natuurwetgeving staat niet in de weg aan het realiseren van het plan.

2.2 De Nota zienswijzen en ambtshalve reacties bevat een aantal goede wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen nemen we in de regels op dat steigers en vlonders in de watergang achter de woningen aan de Jousterweg niet zijn toegestaan. Verder passen wij de toelichting aan.

3. Het bestemmingsplan maakt planologisch de weg vrij voor het realiseren van het project.

Zodra het plan is vastgesteld en in werking is getreden, kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen en appartementen. Dit draagt bij aan de volkshuisvestingdoelstelling die wij hebben.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening.

Financiën

De initiatiefnemers betalen een exploitatiebijdrage voor het project, nadat ze eerder al een bedrag betaalden voor de intentiefase.

De kosten van beheer en onderhoud van het nieuw openbaar gebied worden aangemeld via een perspectiefnota-aanmelding areaaluitbreiding (reguliere procedure). In een dergelijke aanmelding wordt alle areaaluitbreiding binnen de gemeente in één keer opgenomen.

Duurzaamheid

De initiatiefnemers voeren de woningen en het appartementengebouw gasloos uit. De initiatiefnemers voorzien de woningen van zonnepanelen.

Overheidsparticipatie

Er is op verschillende momenten overleg geweest met omwonenden en dorpsbelang:

6 juli 2020	inwonersbijeenkomst voor omwonenden – georganiseerd door ontwikkelaar
12 juli 2021	gesprek met bewonerscomité in MFA te Oudehaske
9 december 2021	gesprek met omwonenden, in bijzijn van toenmalig wethouder Boerland
29 januari 2022	inloopbijeenkomst op locatie – georganiseerd door de ontwikkelaar
6 april 2022	gesprek bij bewoners thuis

Naar aanleiding van de verschillende contacten, die overigens als prettig te omschrijven zijn, is het plan ook aangepast. De initiatiefnemer heeft input van Dorpsbelang Oudehaske en omwonenden verwerkt in het ontwerp. Zo zijn op verzoek van Dorpsbelang Oudehaske acht appartementen in het plan opgenomen. Eerder was uitsluitend sprake van grondgebonden woningen. Ook zijn de vijf geschakelde woningen die aanvankelijk achter de woningen aan de Joustergweg waren geprojecteerd omgedraaid met de half vrijstaande woningen die aan de zuidkant van het plan waren ingetekend. Verder was het plan van de initiatiefnemer aanvankelijk om de watergangen in het gebied te dempen. Op verzoek van de omwonenden is dit aangepast: de watergangen blijven nu behouden. Er is dus wat gedaan met de reacties van omwonenden, maar niet alle wensen kunnen worden gehonoreerd.

Communicatie

De tekst van de overeenkomst is niet openbaar. We maken wel een zakelijke beschrijving van de overeenkomst bekend. Dit laatste is verplicht op grond van artikel 6.24, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening.

Als u instemt met dit voorstel en als het raadsvoorstel wordt behandeld in het petear, dan krijgen de indieners van de zienswijzen een uitnodiging voor het petear. Zij kunnen dan hun standpunt toelichten.

Vervolg en evaluatie

De initiatiefnemers hebben al ingestemd met de overeenkomst, maar zij moeten deze nog wel tekenen. We leggen de overeenkomst daarom ter tekening aan de ontwikkelaar voor.

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan (gewijzigd) vaststelt, maken wij dat besluit op de gebruikelijke wijze bekend.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

230314-RV-bestemmingsplan Joustergweg 130- Z-719670

230314-RV-voorblad-Joustergweg 130-Z-719670

230314-RB-Joustergweg 130-Z-719670

230314-Bijlage 1-ontwerpbestemmingsplan Joustergweg 130-Z-719670

230314-Bijlage 2-verbeelding ontwerpbestemmingsplan 130-Z-719670

230314-Bijlage 3-zienswijzen Joustergweg 130-Z-719670

230314-Bijlage 4-nota zienswijzen Joustergweg 130-Z-719670

230314-Bijlage 5-bezonningsstudie Joustergweg 130-Z-719670